

# Demonstrações financeiras

Bela Luna Empreendimentos

Imobiliários S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

---

Em 31 de dezembro de 2018 com  
Relatório dos Auditores Independentes.

Toda nova **conquista** começa com um próximo passo.

**Blumenau, SC**

Rua Itapirenga, Nº 233, Sala 17  
CEP 89036-230 Tel: +55 (47) 3288.1979

**Curitiba, PR**

Rua Pasteur, Nº 463, 13º Andar  
CEP 80250-104 Tel: +55 (41) 2101.1690

**São Paulo, SP**

Av. Brigadeiro Faria Lima, Nº 3144  
CEP 01451-001 Tel: +55 (11) 3568.2668





**Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

**Demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2018

---

**Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes	3-7
Balanco patrimonial	8
Demonstração do resultado do exercício	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12-14



# Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações financeiras

Aos acionistas do  
Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S/A  
São Paulo - SP

## Opinião

---

Examinamos as demonstrações financeiras do BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 24 de outubro a 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o período de 24 de outubro a 31 de dezembro de 2018 findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Outros assuntos

---

A Companhia iniciou suas atividades em 24 de outubro de 2018, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas.

## Principais assuntos de auditoria

---

Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

## Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

---

A Administração da empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da empresa é responsável pela avaliação da capacidade da empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança da empresa é a Administração da empresa, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

4



## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.



- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração da companhia.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração da companhia, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Blumenau-SC, 18 de outubro de 2019.



**Next Auditores Independentes**

CRC-SC 8.765/O-1

Ricardo Artur Spezia - Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

# BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

## Balço patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (Valores expressos em reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>
<b><u>ATIVO</u></b>		
<b>Ativo circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa		1.000
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.000</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.000</b>
<b><u>PASSIVO</u></b>		
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	4	1.000
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.000</b>
<b>Total do passivo + patrimônio líquido</b>		<b>1.000</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

**Demonstração do resultado do período de 24 de outubro a 31 de dezembro de 2018**  
(Valores expressos em reais)

	<b>24/10/2018 a</b>
	<b>Notas</b> <u><b>31/12/2018</b></u>
<b>Despesas operacionais</b>	
Despesas administrativas e gerais	-
<b>Total das despesas operacionais</b>	<u>-</u>
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<u>-</u>
Receitas financeiras	-
Despesas financeiras	-
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u>-</u>
<b>Resultado do exercício</b>	<u>-</u>
<b>Resultado líquido por ação</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

**Demonstração do resultado do abrangente do período de 24 de outubro a 31 de dezembro de 2018**

(Valores expressos em reais)

	<u>24/10/2018 a</u> <u>31/12/2018</u>
Prejuízo do exercício	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO</b>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

**Demonstração das mutações no patrimônio líquido do período de 24 de outubro a 31 de dezembro de 2018**

(Valores expressos em reais)

	<u>Capital social integralizado</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 24/10/2018</b>	-	-	-
Integralização de capital	1.000		1.000
Resultado do exercício		-	-
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<u><b>1.000</b></u>	<u>-</u>	<u><b>1.000</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

**Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto do período de 24 de outubro a 31 de dezembro de 2018**

(Valores expressos em reais)

	<u>2018</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	
Resultado do exercício	-
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	
Integralização de capital social	1.000
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<u>1.000</u>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIV. DE CAIXA</b>	<u>1.000</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício</b>	1.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

(Valores expressos em reais)

---

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é uma sociedade anônima de capital fechado constituída em 24 de outubro de 2018, e tem por objetivo social a promoção e administração de empreendimentos imobiliários, de qualquer natureza, próprios, locação de imóveis próprios, compra e venda de imóveis, participação societária em outras sociedades de natureza imobiliária, como sócio ou acionista.

### **2. BASE DE PREPARAÇÃO**

#### **a) Declaração de conformidade**

Essas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com os Pronunciamentos de Contabilidade (coletivamente "CPCs") emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), adotados no Brasil com aprovação do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A administração da sociedade optou pela contratação de contabilidade terceirizada e declara que as demonstrações refletem e espelham a realidade da Companhia em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização, respondendo a administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda este conjunto de demonstrações financeiras está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da Companhia a este profissional.

#### **b) Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros.

#### **c) Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações financeiras combinadas, são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras divulgadas nas demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### **d) Uso de estimativas**

A preparação das demonstrações financeiras combinadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e

# **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

(Valores expressos em reais)

---

premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

### **e) Gestão do capital**

A Empresa busca alternativas de capital com o objetivo de satisfazer as suas necessidades operacionais, objetivando uma estrutura de capital que leve em consideração parâmetros adequados para os custos financeiros, os prazos de vencimento das captações e suas garantias.

## **3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

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

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

### **b) Demais passivos circulantes e não circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou exigíveis, acrescidos, quando aplicáveis, dos respectivos encargos.

## **4. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

O capital social da Companhia subscrito e integralizado é de R\$ 1.000 em 31 de dezembro de 2018, dividido em 1.000 ações, no valor de R\$ 1 (um real) cada.



# BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

**Notas explicativas às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

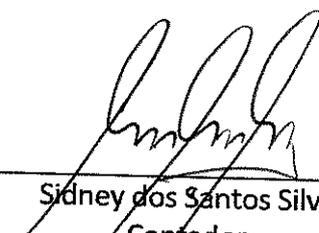
(Valores expressos em reais)

---

## 5. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou arbitrais em qualquer esfera do poder judicial ou ainda em processos extrajudiciais perante órgãos da administração pública em face da Companhia.

São Paulo, 27 de setembro de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
Sidney dos Santos Silva  
Contador  
CRC: 1SP205672/O-4

  
\_\_\_\_\_  
Yoshimi Morizono  
Presidente

\*\*\*

