

GOVERNO DO ESTADO

RIO DE JANEIRO

VAMOS VIRAR O JOGO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CODIN

CODIN

CNPJ Nº 30.124.754/0001-14

RELATÓRIO DE DIRETORIA

Senhores Acionistas

De acordo com as disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de Vossas Senhorias, as Demonstrações Financeiras da Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro – CODIN, relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2018.

Maria da Conceição Gomes Lopes Ribeiro

Diretora-Presidente

Carlos Roberto de Castro Nate

Diretor de Desenvolvimento Industrial

Edson Luiz de Faria Gomes Valadão

Diretora de Competitividade Econômico-Tributária

Mônica Romero Santos Fernandes

Diretora de Novos Negócios

Pedro Paulo Novellino do Rosário

Diretor de Administração e Finanças

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO

CIRCULANTE

Bancos e Conta Vinculada ao Tesouro

Devedores por Aquisição de Lotes

Créditos de Tributos e Contribuições

Créditos Diversos a Receber

Devedores Entidades e Agentes

Projetos em Andamento

Imóveis para Venda

Recursos Vinculados

Valores a Recuperar

Adiantamentos

Bens e Valores em Circulação

ATIVO NÃO-CIRCULANTE

Devedores por Aquisição de Lotes

Adiantamentos Concedidos a Pessoal

Investimentos

Imobilizado

Intangível

TOTAL DO ATIVO

PASSIVO

CIRCULANTE

Exigibilidades

Obrigações com Pessoal

Contribuições e Impostos

Obrigações Sociais

Parcelamento PER/INSS

Obrigações Tributárias

Dividendos a Distribuir

Outras Obrigações

Depósitos de Diversas Origens

Provisão de Férias

NÃO CIRCULANTE

Provisão de Férias

Tributos Federais Renegociados

Receita de Operações Imobiliárias

Custo de Operações Imobiliárias

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital Social

Ajuste de Avaliação Patrimonial

Reserva de Lucros

Reserva de Incentivos Fiscais

Lucros ou Prejuízos Acumulados

Ajuste de Exercícios Anteriores

Lucros a Realizar

Prejuízos Acumulados

Lucro no Período Ajustado

TOTAL DO PASSIVO

31.12.2018

31.12.2017

27.067.094,42

26.076.724,64

1.797.824,13

1.154.719,89

95.958,85

51.511,62

2.218.995,99

2.254.374,53

101.875,42

103.912,20

10.921.740,00

-

7.828.492,66

7.470.368,68

140.606.977,33

140.708.940,50

91.396,50

116.762,44

60.948,36

58.303,37

108.868,07

80.878,88

190.900.171,73

178.076.496,75

255.263,46

-

301.242,27

301.242,27

37.393,05

37.393,05

567.733,38

755.581,45

39.941,40

88.226,38

1.201.573,56

1.182.443,15

192.101.745,29

179.258.939,90

8.788,36

190,96

335.493,49

377.148,11

2.112.622,32

2.592.351,13

131.984,24

182.799,79

141.321,89

104.360,88

1.839.316,19

2.305.190,46

43.070,13

2.888,09

318.327,63

481.523,37

140.449.220,89

140.449.220,89

555.803,17

551.680,21

143.823.325,99

144.455.002,76

109.099,20

116.632,34

1.874.146,00

2.026.338,72

2.074.525,10

1.176.157,40

352.904,44

475.099,28

3.704.865,86

2.844.029,18

109.099,20

116.632,34

1.874.146,00

2.026.338,72

2.074.525,10

1.176.157,40

352.904,44

475.099,28

3.704.865,86

2.844.029,18

32.114.375,34

32.102.214,96

1.399.160,31

1.399.160,31

9.067,40

608,01

10.921.740,00

-

129.210,39

196.919,43

13.467,61

188.255,15

-

8.664,28

1.550.739,60

1.738.994,75

1.666.482,38

-

44.573.553,44

31.959.907,96

192.101.745,29

179.258.939,90

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

Operações Imobiliárias

FUNDES

DEDUÇÃO DA RECEITA BRUTA

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

CUSTOS DE VENDAS

LUCRO BRUTO

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Subvenções Econômicas

Rendimentos sobre Aplicações Financeiras

Receitas Eventuais

Reversão Provisão de IPTU

Reversão Provisão de Férias

Ressarcimento Riolog / Lei 6.979/2015

Ganhos com Desincorporação de Passivos/PERT

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

LUCRO/PREJUÍZO OPERACIONAL

DESPESAS NÃO OPERACIONAIS

Perdas de Capital com Imobilizado

LUCRO ANTES DO IRPJ e CSLL

IRPJ

CSLL

LUCRO/PREJUÍZO NO EXERCÍCIO

LUCRO POR AÇÃO DO CAPITAL SOCIAL REALIZADO

31.12.2018

31.12.2017

4.055.577,45

3.487.831,91

1.460.416,99

1.003.370,34

2.595.160,46

2.484.461,57

(288.775,83)

(234.845,52)

3.766.801,62

3.252.986,39

(122.194,84)

(220.902,62)

3.644.606,78

3.032.083,77

23.115.561,92

10.715.011,71

19.647.521,30

6.919.331,34

233.811,27

171.317,02

2.305.290,79

1.786.645,79

461.686,77

-

275.257,79

181.472,37

191.994,00

396.004,85

-

1.260.240,34

(13.439.273,42)

(15.485.163,21)

13.320.895,28

(1.738.067,73)

(2.581,41)

(927,02)

(2.581,41)

(927,02)

13.318.313,87

(1.738.994,75)

(493.201,44)

-

(184.752,32)

-

12.640.359,91

(1.738.994,75)

0,0651

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS

Lucro/Prejuízo Líquido

Depreciação / Amortização / Perdas

Ajuste de Exercícios Anteriores

Aumento de Clientes

Aumento de Estoque

Diminuição de Outras Contas do Ativo Circulante

Aumento de Outras Contas do Ativo não Circulante

Aumento/Diminuição de Fornecedores

Diminuição de Obrigações a Pagar

Aumento do Passivo não Circulante

Caixa Líquido das Atividades Operacionais

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO

Aquisição/Baixa de Imobilizado / Intangível

Caixa Líquido das Atividades de Investimento

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO

Amortização/Refinanciamento da Dívida

Caixa Líquido das Atividades de Investimento

CAIXA GERADO NO PERÍODO

SALDO INICIAL DE CAIXA NO PERÍODO

SALDO FINAL DE CAIXA NO PERÍODO

31.12.2018

31.12.2017

12.640.359,91

(1.738.994,75)

221.602,62

342.767,56

(13.467,61)

188.255,15

(643.104,24)

-

(11.279.863,98)

-

89.663,02

954.416,30

(297.514,81)

414.464,52

8.597,40

(834,08)

(565.224,50)

(1.191.491,36)

860.836,68

1.317.638,00

1.021.884,49

286.221,34

83.717,00

(1.426,95)

83.717,00

(1.426,95)

(115.231,71)

-

(115.231,71)

-

990.369,78

284.794,39

26.076.724,64

25.791.930,25

27.067.094,42

26.076.724,64

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Movimentações

Capital Social

Ajuste de Avaliação Patrimonial

Reserva Legal

Ajuste de Exercícios Anteriores

Reserva de Incentivos Fiscais

Lucros a Realizar

Lucro / Prejuízo Acumulado

Total

Saldo em 31.12.2016

Ajuste Exercício Anterior

Lucro/Prejuízo Exercício 2017

Saldo em 31.12.2017

Ajuste Exercício Anterior

Incorporação ao Capital em 2018

Dividendos

Reserva Legal

Lucros a Realizar

Ajuste de Exercício Anterior 2018

Lucro Apurado em 2018

Lucro após Absorver Prejuízo

Destinação

Dividendos

Reserva Legal

Reserva de Incentivos Fiscais

Lucros a Realizar

Saldo em 31.12.2018

32.102.214,96

1.399.160,31

608,01

188.255,15

188.255,15

8.664,28

(1.738.994,75)

(1.738.994,75)

32.102.214,96

1.399.160,31

608,01

188.255,15

(188.255,15)

2.888,09

608,01

(608,01)

8.664,28

13.467,61

12.640.359,91

11.103.087,92

(43.070,13)

(43.070,13)

9.067,40

10.921.740,00

129.210,39

(129.210,39)

-

10.921.740,00

129.210,39

-

44.573.553,44

continua

Continuação

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CODIN



CNPJ Nº 30.124.754/0001-14



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ABRANGENTE

	31 DE DEZEMBRO DE	
	2018	2016
Lucro/Prejuízo no Exercício	12.640.359,91	12.160,38
Resultados Abrangentes		
Ajuste de Exercícios Anteriores	13.467,61	
Resultado Abrangente do Período	12.653.827,52	12.160,38

NOTAS EXPLICATIVAS EXERCÍCIO FINDO EM 31/12/2018

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro – CODIN, constituída em 28 de novembro de 1967, é regida Social, pelas Leis Federais nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e pelo Decreto Estadual nº 46.188, de 06 de dezembro de 2017, é uma Sociedade Anônima de Economia Mista, de capital fechado, integrante da Administração Indireta do Estado do Rio de Janeiro, dotada de personalidade jurídica de direito privado, vinculada à antiga Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços, e atualmente vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda.

Os principais objetivos da Companhia, observada a política de desenvolvimento econômico e social do Estado, são: administrar e atuar como gestora de programas governamentais de apoio ao desenvolvimento do Estado, em especial, o Fundo de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro – FUNDES; propor a formulação de políticas de estímulo ao desenvolvimento de atividades econômicas do Estado, em especial, as industriais; implantar e gerir Distritos Industriais, Parques Tecnológicos e outros empreendimentos relacionados ao desenvolvimento econômico e industrial do Estado; e promover o desenvolvimento de empreendimentos no Estado, apoiando as empresas na utilização de programas de fomento à industrialização.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

A CODIN registra os fatos financeiros, contábeis e patrimoniais, através do Sistema Integrado de Administração Financeira do Estado do Rio de Janeiro – SIAFE-RIO, sendo as Demonstrações Financeiras elaboradas a partir de procedimentos e controles instituídos internamente e pela Contadoria Geral do Estado – CGE, adaptados de forma a atender as imposições das Sociedades por Ações e Disposições Complementares. É adotado o regime de competência para registro das Mutações Patrimoniais ocorridas no exercício, sendo que as contas, cuja movimentação no exercício de 2018, foram consideradas de maior relevância, estão destacadas nas Notas Explicativas apresentadas a seguir.

• NOTA 1 – DEVEDORES POR AQUISIÇÃO DE LOTES INDUSTRIAIS

Estão demonstrados no Ativo Circulante pelos valores a receber nas vendas de lotes industriais, cujo prazo médio de recebimento é de 12 (doze) meses. Estão incluídos juros calculados com base na Tabela Price, segundo Instrução Normativa SRF 84/1979, bem como cláusula contratual de atualização monetária de acordo com variação anual da UFIR-RJ.

• NOTA 2 – CRÉDITOS DIVERSOS A RECEBER

Do saldo deste grupo de conta, **R\$ 2.204.719,22** (dois milhões, duzentos e quatro mil, setecentos e dezenove reais e vinte e dois centavos), representam valores ainda não recebidos do Estado a título de Subvenções Econômicas, Fonte de Recursos 100, para fazer face às despesas de caráter obrigatório. Neste valor está inserido **R\$ 1.230.311,82** (um milhão, duzentos e trinta mil, trezentos e onze reais e oitenta e dois centavos), relativo à dívida do valor principal, junto ao Instituto Nacional da Seguridade Social – INSS parte Empregador, com financiamento por um período de 10 (dez) anos, através do Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, iniciado em agosto de 2017.

Os registros contábeis, em contrapartida, estão nos grupos Contribuições e Impostos, "Parcelamento PERT/INSS" do Passivo Circulante e de Tributos Federais Renegociados no Passivo Não Circulante.

• NOTA 3 – DEVEDORES ENTIDADES E AGENTES

Neste grupo de conta, inserido no Ativo Circulante, são registrados valores a receber com o projeto do futuro Distrito Industrial de São João da Barra, visando o ressarcimento à CODIN, conforme Termo de Cooperação celebrado com a empresa Porto do Açú Operações S.A., cujos valores serão ressarcidos em janeiro de 2019.

• NOTA 4 – PROJETOS EM ANDAMENTO

Em março deste ano, o Governo Estadual realizou a desapropriação de uma área, em favor da CODIN, visando à implantação do Distrito Industrial de São Gonçalo, conforme Decreto Estadual nº 45.713/2018. O valor de **R\$ 10.921.740,00** foi contabilizado como Subvenções para Investimentos e está registrado neste grupo de conta em virtude de ainda estar em processo de legalização para fins de Escritura.

• NOTA 5 – IMÓVEIS PARA VENDA

Nesta conta está registrado o estoque de lotes industriais da CODIN, representado pelo seu custo de aquisição, com a finalidade de comercialização. Sua composição está detalhada no quadro abaixo:

Distrito Industrial	Nº de Lotes	Metragem (M²)	Custo de Aquisição (R\$)
Campo Grande (Área 1)	7	191.927,66	1.399.153,09
Campo Grande (Área 2)	16	438.024,16	1.077.711,08
Campos	13	82.324,96	20.780,75
Duque de Caxias	47	826.404,68	1.069.719,41
Macaé	7	150.781,83	639.430,89
Nova Friburgo	5	145.807,32	2.453.341,50
Queimados	33	268.423,88	1.108.122,47
Santa Cruz	14	614.161,18	60.233,47
Total	142	2.717.855,67	7.828.492,66

• NOTA 6 – RECURSOS VINCULADOS / DEPÓSITOS JUDICIAIS

O Decreto nº 41.584 de 05/12/2008 declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação em favor da CODIN, os imóveis descritos em seus anexos, visando à criação do futuro Distrito Industrial de São João da Barra.

Dentro do montante de **R\$ 140.606.977,33** (cento e quarenta milhões, seiscentos e seis mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta e três centavos), estão inseridos **R\$ 140.449.220,89** (cento e quarenta milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, duzentos e vinte reais e oitenta e nove centavos), relativo a depósitos judiciais (99,89% do saldo desta conta) que representam o valor utilizado para atendimento aos gastos judiciais com o processo de desapropriação.

Os controles financeiros e orçamentários são efetuados nesta conta e, em contrapartida, na conta "Depósitos de Diversas Origens" no Passivo Circulante, objetivando manter registros atualizados do crédito suplementar, disponibilizados em favor da CODIN.

• NOTA 7 – ADIANTAMENTOS CONCEDIDOS A DIRETORES

Estão registrados nesta conta do Ativo Não Circulante, os adiantamentos concedidos aos Diretores da CODIN, para fazer face às despesas com a defesa dos mesmos, na Ação Civil Pública de Improbidade Administrativa nº 0390982-23.2016.8.19.0001, no montante de **R\$ 301.242,27** (trezentos e um mil duzentos e quarenta e dois reais e vinte e sete centavos).

A Lei Estadual nº 6.450/2013, cujo objeto entre outros, determina custear a prestação de serviços de natureza jurídica às autoridades e servidores estaduais da Administração Pública Direta e Indireta, que em decorrência da prática de atos funcionais, venham a ocupar o polo passivo em ações civis populares, ações de improbidade, ou seja, iniciados em inquérito civil ou criminal.

Fundamentado nesta Lei e em suas prerrogativas o Conselho de Administração da CODIN, autorizou através da Deliberação nº 13/2016 de 06/12/2016, o custeio pela Companhia da contratação de escritório de advocacia para defesa de seus diretores, à exceção do caso de condenação por decisão transitada em julgado, situação em que os Diretores deverão devolver os valores custeados, conforme "Termo de Responsabilidade de Devolução de Verbas", devidamente assinado pelos envolvidos.

• NOTA 8 – IMOBILIZADO

Os valores estão registrados ao custo de aquisição ou construção, menos depreciação, e corrigidos monetariamente, até 30/12/1995. A depreciação é calculada pelo método linear, com base em taxas permitidas pela legislação em vigor, que leva em consideração a vida útil estimada dos bens.

Imobilizado	%	Valor (R\$)	
		2017	2018
Bens móveis	10	1.443.866,45	1.437.816,45
Equipamentos de informática	20	744.620,39	666.953,39
Edificações	4	79.215,17	79.215,17
Subtotal 1	-	2.267.702,01	2.183.985,01
Depreciação acumulada	-	(1.629.463,20)	(1.733.594,27)
Subtotal 2	-	638.238,81	450.390,74
Terrenos	-	117.342,64	117.342,64
Total		755.581,45	567.733,38

• NOTA 9 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

O saldo desta conta, **R\$ 1.839.316,19** (um milhão, oitocentos e trinta e nove mil, trezentos e dezesseis reais e dezenove centavos), representa os impostos e contribuições devidos ao fisco federal e municipal, estando inseridos **R\$ 1.804.621,54** (um milhão, oitocentos e quatro mil, seiscentos e vinte e um reais e cinquenta e quatro centavos), relativos à dívida reconhecida de IPTU dos lotes industriais localizados nos Distritos Industriais de Campo Grande, Duque de Caxias, Queimados e Santa Cruz.

• NOTA 10 – RECEITA DIFERIDA

Neste grupo de conta inserido no Passivo Não Circulante, são registradas as Receitas Futuras decorrentes da Venda de Lotes Industriais, cujo prazo médio de realização é de 12 (doze) parcelas, compreendendo principal (custo/lucro), juros e correção monetária. O custo encontra-se deduzido para fins de reconhecimento do real ganho na venda dos lotes. Esses valores serão apropriados no resultado quando do efetivo recebimento de cada prestação, procedimento este, regulamentado pela Instrução Normativa SRF nº 84/1979.

• NOTA 11 – RESERVA DE INCENTIVOS FISCAIS

Em março deste ano, a CODIN recebeu do Governo Estadual o montante de **R\$ 10.921.740,00** referente a Subvenções para Investimentos, cujo registro contábil impactou o resultado do período. A referida subvenção foi oriunda da desapropriação de área, conforme explicado na Nota 4.

A Reserva de Incentivos Fiscais é uma espécie de Reserva de Lucros, que determina a parcela do Lucro Líquido decorrente de Doações ou Subvenções Governamentais para Investimentos, que deve ser excluída da base de cálculo do dividendo obrigatório, conforme o Art. 195-A da Lei nº 6.404/76, introduzido pela Lei nº 11.638/07. No âmbito tributário e com base na Lei nº 12.973/2014, Art.30 e atualmente na INRFB nº 1.700/2017, Art. 40, ficam excluídos da base de cálculo da apuração do IRPJ e CSLL, os valores recebidos a título de Subvenção de Investimentos, desde que sejam transferidos no encerramento do exercício para referida Reserva de Incentivos Fiscais e que somente poderá ser utilizada para absorção de prejuízos ou aumento do capital social (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, Art. 19, § 3º e Decreto-Lei nº 1.730, de 1979, Art. 1º, inciso I).

• NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social no montante de **R\$ 32.114.375,34** (trinta e dois milhões, cento e quatorze mil, trezentos e setenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), está representado por **194.429.609** (cento e noventa e quatro mil, quatrocentos e vinte e nove mil e seiscentos e nove) ações ordinárias nominativas, valorizadas contabilmente em reais e distribuídas conforme a seguir:

Acionistas	Nº de Ações	% de Participação
Governo do Estado do Rio de Janeiro	194.427.192	99,9987569
Companhia Estadual de Habitação - CEHAB	1.209	0,0006218
Instituto Vital Brasil - IVB	1.208	0,0006213
Total	194.429.609	100,0

• NOTA 13 – AJUSTE DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Está registrado nesta conta, integrante do grupo de Lucros e Prejuízos Acumulados, o saldo positivo de R\$ 13.467,61 (treze mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e sessenta e um centavos), oriundo da Conta de Resultado em Exercícios Anteriores, com base na Lei 6.404/1976, Artigo 186, Parágrafo nº 1. O referido montante foi considerado para fins de apuração do Lucro Real.

Maria da Conceição Gomes Lopes Ribeiro
Diretora-Presidente

Carlos Roberto de Castro Nate
Diretor de Desenvolvimento Industrial

Mônica Romero Santos Fernandes
Diretora de Novos Negócios

Edson Luiz de Faria Gomes Valadão
Diretor de Competitividade Econômico-Tributária

Pedro Paulo Novellino do Rosário
Diretor de Administração e Finanças

Luis Antônio Corrêa Machado
Contador - CRC - RJ 029076/0-9

continua

Continuação

<

Id: 2172817

ALTEROSA COMÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A					
CNPJ: 29.093.374/0001-80					
Relatório de Diretoria: Senhores Acionistas, Em cumprimento as disposições legais e estatutárias, vimos submeter a V.Sas., as Demonstrações Financeiras, relativas ao exercício findo de 31/12/2018. Colocando-nos à inteira disposição dos Senhores Acionistas para os esclarecimentos necessários. RJ, 18/04/2019. Daniel André Sauer - Diretor.					
Balanço Patrimonial findo em 31/12/2018 e 2017 (em reais)			Demonstração de Resultados - Exercícios findo em 31/12/2018 e 2017 (em reais)		
ATIVO			2018		
CIRCULANTE			2017		
Caixa e Equivalentes de Caixa	19.801.159	28.841.505	Receita Bruta de Atividades	8.790.710	7.977.436
Cientes	19.621.716	28.575.998	Serviços	165.096	356.133
Impostos a Recuperar	174.929	253.189	Imobiliária	8.625.614	7.621.303
Outros Créditos	691	1.887	Deduções	(324.764)	(284.453)
	3.823	10.431	Tributos	(324.764)	(284.453)
NÃO CIRCULANTE			Receita Líquida	8.465.946	7.692.983
Realizável a longo prazo	35.575	35.575	Custo dos Serviços	(136.800)	(338.195)
Depósito judicial	35.575	35.575	Lucro Operacional Bruto	8.329.146	7.354.788
Investimentos	22.720	22.720	Receitas / (Despesas) Operacionais	(1.077.955)	(2.253.196)
Imobilizado	16.115.868	15.593.797	Receitas / (Despesas) Financeiras	2.267.703	228.893
Imobilizações	19.743.017	18.621.305	Depreciação	(652.841)	(656.641)
Depreciação	(3.627.149)	(3.027.508)	Despesas Gerais e Administrativas	(2.692.817)	(1.825.448)
Intangível	11.604	11.604	Resultado Operacional	7.251.191	5.101.592
TOTAL DO ATIVO	35.986.926	44.505.201	Lucro Antes das Provisões	7.251.191	5.101.592
PASSIVO			Imposto de Renda	(1.090.514)	(740.791)
CIRCULANTE	1.023.082	873.676	Contribuição Social	(412.025)	(294.366)
Impostos e contribuições a Recolher	39.356	30.601	Lucro líquido do exercício	5.748.652	4.066.435
Contas a Pagar	139.758	149	Lucro líquido por lote de 1000 ações	19.15	13.55
Imposto de Renda	131.589	119.528	Quantidade de ações	300.205.040	300.205.040
Contribuição Social	54.983	66.187	Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31/12/2018 e 2017 (em reais)		
Dividendos a pagar	651.297	651.297			
Outros créditos	6.099	5.914			
NÃO CIRCULANTE					
Exigível a Longo Prazo	-	133.333			
Luvas contratual	-	133.333			
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	34.963.844	43.498.192			
Capital social	12.141.058	12.141.058			
Reserva de Capital	15.758	15.758			
Reserva Legal	2.574.137	2.574.137			
Reserva Retenção de Lucros	20.232.891	28.767.239			
TOTAL DO PASSIVO	35.986.926	44.505.201			
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31/12/2018 e 2017: 1) Con- texto Operacional: A empresa tem como atividade principal, o aluguel de imóveis pró- prios; 2) Apresentação das Demonstrações financeiras: As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que com- preendem as disposições da Lei das Sociedades por Ações e dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC. 3) Resumo das principais práticas contábeis: a) Caixa e equivalentes de caixa – Compreende o saldo em caixa, os depósitos bancários à vista e as aplicações financeiras e estão registrados ao seu valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionais até a data do balanço e sem					
exceder o seu valor de mercado; b) Contas a receber de clientes: representa os dire- tos decorrentes de aluguéis a receber; c) Investimentos: representam a titularidade de ações de outras companhias e aplicações em incentivos fiscais; d) Imobilizado: regis- trado pelo custo de aquisição, deduzido de depreciações calculadas pelo método linear, baseado na vida útil estimada dos bens; e) Passivo Circulante: Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço; f)Passivo Não Circulante, Exigível à Longo Prazo: registra os valores de garantia de contratos de aluguéis; g) Reconhecimento de receitas, custos e despesas - é adotado o princípio de competência de exercícios					
Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto em 31/12/2018 e 2017 (em reais)			Atividades Operacionais		
				2018	2017
			(+) Recebidos de Clientes	8.868.970	8.014.210
			(+) Juros recebidos	2.270.166	234.387
			(-) Pagto. IRPJ, CSLL e outros impostos	(1.817.691)	(1.351.577)
			(-) Pagtos. Prest. Serviços	(1.617.183)	(1.667.277)
			(-) Pagtos. Contas a Pagar	(1.063.832)	(1.013.977)
			(=) Caixa Líquida gerada pelas atividades operacionais	6.640.430	4.215.766
			Atividades de Financiamentos		
			(-) Pagtos. Lucros e Dividendos	(14.283.000)	(2.240.000)
			(=) Caixa Líquida gerada pelas atividades financiamentos	(14.283.000)	(2.240.000)
			Atividades de Investimentos		
			(-) Compra de imobilizado	(1.311.712)	(59.360)
			(=) Caixa Líquida gerada pelas atividades Investimentos	(1.311.712)	(59.360)
			(=) Aumento / (Redução) no Caixa Equivalentes	(8.954.282)	1.916.406
			(-) Caixa Equivalentes (início do Ano)	28.575.998	26.656.592
			(+) Caixa Equivalentes (final do Ano)	19.621.716	28.575.998
			(=) Aumento / (Redução) no Caixa Equivalentes	(8.954.282)	1.919.406
visando reconhecer contabilmente receitas, custos e despesas. 4) Caixa e Equivalente de Caixa: Os saldos de caixa e equivalentes de caixa são demonstrados a seguir:					
				2018	2017
			Bancos	234.178	820.749
			Aplicações financeiras	19.387.538	27.755.249
A aplicação financeira é de renda fixa, mantida com instituições financeiras de primeira linha, e podem ser resgatadas a qualquer tempo, de acordo com as necessidades de ca- pital de giro da Sociedade. 5) Imobilizado: Está representado pelo custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear à taxa de: edificações 4% a.a, móveis e utensí- lios 10% a.a, instalações 10% a.a e equipamentos de processamento de dados 20% a.a.					
				2018	2017
			Terrenos	2.126.005	2.126.005
			Edificações	12.305.622	12.495.622
			Móveis e utensílios	3.006.116	3.006.116
			Instalações	807.235	807.235
			Equipamentos de processamento de dados	126.966	126.966
			Obras em andamento	1.371.073	59.361
			(-) Depreciação	(3.627.149)	(3.027.508)
				16.115.868	15.593.797
6) Capital Social: O capital social da Sociedade está representado por 300.205.040 ações ordinárias nominativas, totalmente integralizadas, e cada ação dá direito a um voto nas deliberações sociais. RJ, 31/12/2018.					
Daniel André Sauer - Diretor					
Mailson Ernesto Carvalho dos Santos - Contador CRC RJ 072141					

Id: 2177060