

# CONSTRUTORA SANTA ISABEL S.A.

CNPJ/MF: 33.530.098/0001-48

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas, cumprindo disposições legais e estatutárias, apresentamos a seguir as Demonstrações Financeiras da Construtora Santa Isabel S.A., relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, e colocamo-nos à disposição de V.Sas. para qualquer esclarecimento que se faça necessário. Rio de Janeiro - RJ, 31 de março de 2022. A Diretoria.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020 (Expresso em Reais)			DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020 (Expresso em Reais)		
	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
<b>ATIVO</b>			<b>RECEITA OPERACIONAL</b>	<b>46.200.986</b>	<b>6.575.035</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>49.599.949</b>	<b>55.263.430</b>	Receitas operacionais	47.951.970	6.885.979
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>3.052.963</b>	<b>212.493</b>	Impostos	( 1.750.984)	( 310.944)
Caixa	9.688	121.204	<b>CUSTO OPERACIONAL</b>	<b>( 7.716.530)</b>	<b>( 3.254.030)</b>
Bancos	581.207	55.552	Custos operacionais	( 7.716.530)	( 3.254.030)
Aplicações financeiras	2.462.068	35.737	<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>38.484.456</b>	<b>3.321.005</b>
Clientes	19.050.226	20.005.478	<b>DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>( 9.986.103)</b>	<b>( 11.054.876)</b>
Estoques - item 4	26.711.739	33.739.214	Despesas c/ pessoal	( 2.634.091)	( 4.501.517)
Adiantamentos	87.887	4.070	Despesas administrativas	( 3.786.446)	( 5.702.336)
Impostos a compensar	331.241	950.386	Despesas tributárias	( 2.511.236)	( 752.568)
Depesas a apropriar	9.946	8.321	Despesas não dedutíveis	( 364)	0
Outros devedores	355.947	343.468	Despesas c/ vendas	( 1.045.743)	( 58.155)
<b>ATIVO NÃO-CIRCULANTE</b>	<b>27.776.608</b>	<b>21.627.645</b>	Depreciações e amortizações	( 67.319)	( 190.141)
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>9.190.105</b>	<b>8.536.382</b>	Outras receitas/(despesas)	59.096	149.841
Clientes	6.177.991	6.177.991	<b>RESULTADO LÍQUIDO FINANCEIRO</b>	<b>2.616.234</b>	<b>1.309.593</b>
Depósitos judiciais	159.775	247.744	Despesas financeiras	( 481.896)	( 835.896)
Outros devedores	2.852.339	2.110.647	Receitas financeiras	3.098.130	2.145.489
<b>Investimentos</b>	<b>82.506</b>	<b>82.506</b>	<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>31.114.587</b>	<b>( 6.424.278)</b>
Imobilizado líquido - item 5	18.425.312	12.921.021	<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>31.114.587</b>	<b>( 6.424.278)</b>
Intangível líquido - item 6	78.685	87.736	<b>RESULTADO POR AÇÃO - (Em R\$ 1,00)</b>	<b>0,8062</b>	<b>-0,1665</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>77.376.557</b>	<b>76.891.075</b>	<b>DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020 - (Expresso em Reais)</b>		
<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>FLUXO DE CAIXA DAS</b>		
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>33.224.758</b>	<b>14.126.871</b>	<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Fornecedores	124.709	63.365	<b>Das atividades</b>	<b>31.114.587</b>	<b>( 6.424.278)</b>
Obrigações sociais e trabalhistas	196.549	431.384	Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	31.114.587	( 6.424.278)
Impostos e contribuições	1.574.658	1.084.456	<b>Operações que não representam saídas (entradas) de caixa:</b>	<b>( 370.459)</b>	<b>190.141</b>
Compromisso imobiliário	0	1.600.000	Depreciações e amortizações	78.119	190.141
Dividendos a pagar	31.285.590	10.860.915	Ajuste de exercícios anteriores	( 448.578)	0
Outros credores	43.252	86.751	<b>De contas do ativo e passivo</b>	<b>6.523.443</b>	<b>17.954.474</b>
<b>PASSIVO NÃO-CIRCULANTE</b>	<b>21.439.238</b>	<b>50.292.978</b>	(Aumento)/Redução em contas a receber com clientes	955.251	( 903.606)
Coligadas e controladas	7.916.064	14.856.064	(Aumento)/Redução em estoques	7.027.476	2.959.071
Financiamentos bancários	0	21.913.740	(Aumento)/Redução em impostos a compensar/recuperar	619.145	1.086.898
Outros credores	13.523.174	13.523.174	(Aumento)/Redução em outros Ativos	( 751.643)	2.801.028
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>22.712.561</b>	<b>12.471.226</b>	Aumento/(Redução) em fornecedores	61.344	( 33.053)
Capital social - item 7	5.237.589	5.237.589	Aumento/(Redução) em obrigações sociais e trabalhistas	( 234.835)	13.765
Reserva de lucros	3.601.181	10.789.572	Aumento/(Redução) em impostos e contribuições	490.203	( 165.630)
Reserva de reavaliação	7.946.791	7.946.791	Aumento/(Redução) em outros passivos	( 1.643.499)	12.196.001
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.927.000	5.927.000	<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>37.267.572</b>	<b>11.720.337</b>
Resultados acumulados	( 10.689.913)	( 11.005.448)	<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Resultado do exercício	31.114.587	( 6.424.278)	(Aumento)/Redução do imobilizado	( 5.573.360)	( 618.625)
Provisão dividendos	( 20.424.674)	0	<b>Caixa Líquido Aplicado nas Atividades</b>	<b>( 5.573.360)</b>	<b>( 618.625)</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>77.376.557</b>	<b>76.891.075</b>	<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
<b>NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020 (Expressa em Reais)</b>			Capitação/(Liquidação) de empréstimos e financiamentos	( 28.853.740)	1.150.566
<b>1) Contexto operacional:</b> a) Objeto social: A sociedade tem como objetivo a exploração das atividades de engenharia civil, construção, incorporação de empreendimentos imobiliários, administração de obras, compra e venda de materiais de construção e compra e venda de imóveis por conta própria, podendo participar de outras empresas. b) <b>Apresentação das demonstrações contábeis:</b> As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, constantes da lei nº 6.404/76 com as alterações trazidas pela Lei nº 11.638/07 e 11.941/09, no que for aplicável. c) <b>Princípios e práticas contábeis:</b> O resultado é apurado pelo regime contábil de competência. a) <b>Aplicações financeiras:</b> São demonstradas ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não excedendo o valor do mercado. b) <b>Demais ativos e passivos sujeitos à atualização monetária:</b> Foram atualizados de acordo com cláusulas contratuais, com base nos índices previstos nos respectivos dispositivos, de forma a refletir os valores atualizados nas datas dos balanços. c) <b>Estoques:</b> Os estoques estão registrados pelo custo de aquisição e não excedem ao valor de mercado. d) <b>Imobilizado:</b> As contas do ativo imobilizado estão registrados pelo custo de aquisição. As depreciações sobre o custo foram calculadas pelo método linear as taxas permitidas pela legislação fiscal, considerando-se a vida útil do bem e estão absorvidas diretamente no resultado.			Pagamento dividendos	(0)	( 12.500.000)
<b>5) IMOBILIZADO</b>			<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>( 28.853.740)</b>	<b>( 11.349.434)</b>
Imóveis	18.989.604	13.446.805	<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>2.840.472</b>	<b>( 247.722)</b>
Instalações	0	217.021	Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	212.493	460.215
Móveis e utensílios	154.864	154.864	Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	3.052.963	212.493
Veículos	170.981	184.881	<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>2.840.472</b>	<b>( 247.722)</b>
Máquinas e equipamentos	192.249	187.550	<b>4) ESTOQUES</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Hardware	8.127	584.544	Terrenos	1.180.979	1.513.768
<b>IMOBILIZADO - CUSTO</b>	<b>19.515.825</b>	<b>14.775.665</b>	Imóveis concluídos	25.530.760	32.225.446
( - ) Depreciações acumuladas	( 1.090.513)	( 1.854.644)	<b>TOTAL DOS ESTOQUES</b>	<b>26.711.739</b>	<b>33.739.214</b>
<b>IMOBILIZADO - LÍQUIDO</b>	<b>18.425.312</b>	<b>12.921.021</b>	<b>6) INTANGÍVEL</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Expresso em Reais)</b>			Marcas e patentes	54.550	54.550
	Capital Social	Reserva de Lucros	Software	45.254	45.254
<b>SALDO EM 31/12/2019</b>	<b>5.237.589</b>	<b>10.789.572</b>	<b>INTANGÍVEL - CUSTO</b>	<b>99.804</b>	<b>99.804</b>
Resultado Líquido do Exercício	0	0	( - ) Amortizações acumuladas	( 21.118)	( 3.017)
<b>SALDO EM 31/12/2020</b>	<b>5.237.589</b>	<b>10.789.572</b>	<b>INTANGÍVEL - LÍQUIDO</b>	<b>78.685</b>	<b>96.787</b>
Ajuste exercícios anteriores	0	0	<b>7) CAPITAL SOCIAL:</b> O capital social autorizado em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 5.237.589 (Cinco milhões, duzentos e trinta e sete mil, quinhentos e oitenta e nove reais), sendo que o capital subscrito e integralizado está representado por ações sem valor nominal, assim distribuídas:		
Compensação de prejuízos	0	( 7.188.391)	<b>TIPO DE AÇÕES</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Resultado Líquido do Exercício	0	0	Ordinárias nominativas	38.593.000	38.593.000
Provisão dividendos	0	0	<b>DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Expresso em Reais)</b>		
<b>SALDO EM 31/12/2021</b>	<b>5.237.589</b>	<b>3.601.181</b>			
<b>Diretoria:</b> Creston Fernandes - Diretor Presidente/Comercial; Alexandre Ferreira Novello - Diretor Financeiro; Isabel Ferraz Magalhães - Diretora Administrativa; Alfredo Lopes de Souza Junior - Diretor Técnico/Adjunto; Joelson Antonio Augusto - Contador CRC-RJ 067164/O-9.					