

URBANIZADORA CONCORDIA S/A
CNPJ nº 87.255.824/0001-90
NIRE 43 3 0004048 8

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas., o balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023

Canoas, 31 de março de 2024

A DIRETORIA

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

ATIVO			PASSIVO		
	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
CIRCULANTE	56.521.105,75	38.580.034,38	CIRCULANTE	2.759.591,48	4.119.984,20
CAIXA E EQUIVALENTES	7.414.677,55	1.114.826,94	DÉBITOS DE FUNCIONAMENTO	1.961.734,30	2.784.724,60
Caixa e Bancos	7.414.677,55	1.114.826,94	Fornecedores	216.510,47	221.961,87
CRÉDITOS DE FUNCIONAMENTO	17.240.422,17	6.328.841,12	Empréstimos e Financiamentos	343.773,69	1.404.465,67
Clientes de Obras e Imóveis	17.240.422,17	6.328.841,12	Obrigações p/Compra de Imóveis	553.491,50	693.491,50
ESTOQUES	31.125.022,94	30.665.306,43	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	847.958,64	464.805,56
Imóveis a Comercializar	31.125.022,94	30.665.306,43	OUTRAS CONTAS A PAGAR	797.857,18	1.335.259,60
VALORES A RECUPERAR	696.685,23	358.285,14	Outros Credores	797.857,18	1.335.259,60
Impostos a Recuperar	481.094,99	125.122,25	NÃO CIRCULANTE	24.706.821,96	12.740.182,25
Outros Valores a Recuperar	215.590,24	233.162,89	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	7.921.698,26	6.845.331,00
DESPESAS EXERCÍCIO SEGUINTE	44.297,86	112.774,75	Créditos de Acionistas	1.327.651,56	1.451.284,30
Juros e Correção Monetária	44.297,86	112.774,75	Dividendos a Distribuir	743.651,32	743.651,32
NÃO CIRCULANTE	10.348.114,21	10.202.521,66	Remuneração do Capital	5.848.895,38	4.648.895,38
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	3.204.929,81	2.994.108,87	Retenções Compulsórias	1.500,00	1.500,00
Débitos de Coligadas	118.227,42	109.661,78	RESULTADO EXERCÍCIOS FUTUROS	16.785.123,70	5.894.851,25
Débitos de Acionistas	2.964.000,55	2.762.496,55	Receitas de Exercícios Futuros	17.240.422,17	6.328.841,12
Outros Realizáveis	122.701,84	121.950,54	(-) Custos de Exercícios Futuros	455.298,47	433.989,87
INVESTIMENTOS	1.814.879,48	1.712.308,49	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	39.402.806,52	31.922.389,59
Participações e Incentivos Fiscais	1.347,41	1.347,40	Capital Social Integralizado	5.520.000,00	5.520.000,00
Participação em Sociedades (SCP)	1.813.532,07	1.710.961,09	Reserva Legal	3.792.210,74	3.032.068,69
IMOBILIZADO	5.328.304,92	5.496.104,30	Reserva de Lucros	30.090.595,78	23.370.320,90
Imóveis	12.144.281,16	12.097.768,97			
Equipamentos de Obras	137.549,85	201.431,07			
Equipamentos de Escritório	277.273,37	332.501,66			
(-) Depreciação Acumulada	(7.230.799,46)	(7.135.597,40)			
TOTAL DO ATIVO	66.869.219,96	48.782.556,04	TOTAL DO PASSIVO	66.869.219,96	48.782.556,04
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO 2022 E 2021			DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA		
	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	27.043.059,15	8.703.200,81	1. Fluxo de Caixa das Operações:	7.586.746,31	420.154,46
Receita da Venda de Imóveis	22.618.130,81	4.535.638,66	Resultado do Exercício	15.208.072,77	3.338.662,24
Receita de Serviços Prestados	-	-	Depreciações	220.666,90	222.925,16
Receita de Locação de Imóveis	4.424.928,34	4.167.562,15	Créditos de Funcionamento	(10.911.581,05)	(1.327.434,18)
CUSTO IMOVEIS/SERVIÇOS VENDIDOS	6.485.805,23	1.031.117,57	Estoque de Imóveis a Comercializar	(459.716,51)	(1.249.258,67)
Custo de Venda de Imóveis	5.058.033,65	393.059,90	Valores a Recuperar	(338.400,09)	(38.365,12)
Impostos Incidentes s/Venda Imóveis	902.406,53	165.550,83	Despesas de Exercícios Futuros	68.476,89	117.388,68
Impostos Incidentes s/Serv Prestados	-	-	Realizável a Longo Prazo	(210.820,94)	(186.525,53)
Custo de Locação de Imóveis	357.855,21	320.390,85	Imobilizado	(52.867,53)	(138.181,82)
Impostos Incidentes s/Locação Imóveis	167.509,84	152.115,99	Fornecedores	(5.451,40)	3.651,07
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	20.557.253,92	7.672.083,24	Obrigações p/Compra de Imóveis	(140.000,00)	(77.083,30)
DESPESAS OPERACIONAIS	4.120.913,43	3.770.308,37	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	383.153,08	(8.234,83)
Despesas Administrativas	3.392.344,18	3.152.353,23	Outras Contas a Pagar	(537.402,42)	45.119,47
Despesas Tributárias	246.406,32	46.683,29	Resultados de Exercícios Futuros	10.890.272,45	1.362.569,85
Despesas Financeiras	450.844,66	456.842,15	Exigível a longo Prazo	1.200.000,00	-
Receitas Financeiras	189.348,63	108.495,46	Dividendos Pagos aos Acionistas	(7.727.655,84)	(1.645.078,56)
Depreciações	220.666,90	222.925,16	-	-
LUCRO OPERACIONAL LÍQUIDO	16.436.340,49	3.901.774,87	2. Fluxo de Caixa dos Investimentos:	(102.570,98)	(153.080,61)
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	-	-	Dividendos Recebidos de SCP's	-	-
PROVISÃO PARA IMPOSTOS	1.233.499,58	569.128,87	Retorno Capital Investido em SCP's	-	-
Provisão P/Contribuição Social	392.205,06	169.010,81	Investimento em SCP's	(102.570,98)	(153.080,61)
Provisão P/Imposto de Renda	841.294,52	400.118,06	3. Fluxo de Caixa de Financiamentos:	(1.184.324,72)	(1.387.898,00)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	15.202.840,91	3.332.646,00	Captação Emprést.Bancários	(1.060.691,98)	(1.387.237,12)
AJUSTES DE EXERCÍCIO ANTERIORES	-	-	Aumento do Capital Social	-	-
RESULTADO DO EXERCÍCIO	15.202.840,91	3.332.646,00	Captação Emprést.Partes Relacionadas	(123.632,74)	(660,88)
RESULTADO DE SCP	5.231,86	6.016,24	= Variação Caixa/Equivalentes (1+2+3)	6.299.850,61	(1.120.824,15)
LUCRO LÍQUIDO CONSOLIDADO	15.208.072,77	3.338.662,24	Caixa e Equivalentes no Início do Período	1.114.826,94	2.235.651,09
LUCRO LÍQUIDO P/AÇÃO (Lote de mil)	2.958,77	649,55	Caixa e Equivalentes no Final do Período	7.414.677,55	1.114.826,94
			Variação Líquida do Caixa/Equivalentes	6.299.850,61	(1.120.824,15)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Histórico	Capital Social	Reservas de Capital	Lucros Acumulados					Patrimônio Líquido
Saldo em 31/12/2022	5.520.000,00	3.032.068,69	23.370.320,90					31.922.389,59
Aumento Capital Social								-
Reserva Legal		760.142,05						760.142,05
Lucro Líquido Exercício			14.447.930,72					14.447.930,72
Dividendos Distribuídos			(7.727.655,84)					(7.727.655,84)
Saldo em 31/12/2023	5.520.000,00	3.792.210,74	30.090.595,78	-	-	-	-	39.402.806,52

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Urbanizadora Concordia S/A é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em Canoas/RS, tendo por objetivo social principal a urbanização, incorporação, construção e administração de bens imóveis, de propriedade da sociedade ou de terceiros, bem como a participação no capital social de outras sociedades.

NOTA 2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 - As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas em observância aos Princípios Fundamentais da Contabilidade, disposições contidas na Lei 6.404/76, alterada pela Lei 11.638 de 28 de dezembro de 2007, pela Lei 11.941 de 27 de maio de 2009 e, em conformidade com as novas práticas brasileiras, como pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

2.2 - Os ativos e passivos monetários bem como os investimentos não foram ajustados pelo seu valor presente, reconhecidos pelos seus valores originais. Os imóveis e o imobilizado também não foram ajustados a valor presente estando demonstrados pelos seus valores originais acrescidos de correção monetária, quando adquiridos em data anterior a 31 de dezembro de 1995

NOTA 3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 - Regime de Contabilização: As receitas e despesas estão registradas segundo o regime de caixa

3.2 - Caixa e Equivalentes: Referem-se a valores disponíveis em moeda corrente nacional em caixa, em conta corrente e aplicações financeiras de curto prazo nos bancos Santander, Bradesco e Caixa Econômica Federal

3.3 - Estoques: Demonstrados pelo custo de aquisição e urbanização dos empreendimentos

3.4 - Valores a Recuperar: Impostos retidos na fonte que serão compensados no exercício seguinte, apresentados em seus valores originais

3.5 - Participação em Sociedades (SCP): Investimentos realizados pela empresa, em parceria com outras pessoas jurídicas nacionais de direito privado, na urbanização e loteamento de áreas, assim demonstrado:

	2023	2022
Parque Residencial Universitário	2.919,21	2.919,21
Bela Vista III	227.262,85	227.262,85
Moinhos de Vento	22.444,20	22.444,20
Parque dos Girassóis	1.997,40	1.997,40
Morada das Acácias	196.680,15	191.448,29
Morada do Campus	-	-
Canoas Country Club	1.362.228,26	1.264.889,14
Soma	1.813.532,07	1.710.961,09

3.6 - Imóveis: Lojas comerciais de propriedade da empresa, que estão atendendo um dos objetivos sociais. Estão localizadas no Conjunto Comercial Canoas e no Centro Comercial Grande Porto Alegre.

3.7 - Obrigações p/Compra de Imóveis: Débitos oriundos da aquisição de áreas para implementação dos objetivos sociais da empresa

3.8 - Remuneração do Capital: Dividendos creditados aos acionistas por determinação de Assembléia Geral

3.9 - Créditos de Acionistas: Empréstimos do acionista majoritário para atender aos objetivos sociais da empresa

3.10 - Dividendos a Distribuir: Juros s/capitais próprios creditados aos acionistas

3.11 - Receitas de Exercícios Futuros: Receitas pela venda a prazo de áreas e lotes a serem recebidas em exercícios futuros

3.12 - Custos de Exercícios Futuros: Custos de áreas e lotes urbanizados, vendidos a prazo e que farão parte do resultado de exercícios futuros

3.13 - Capital Social: Dividido em 5.520.000 (cinco milhões, quinhentos e vinte mil) ações ordinárias nominativas, subscritas por pessoas físicas e jurídicas residentes no país, totalmente integralizadas em moeda corrente nacional

Canoas, 31 de março de 2024

Arno Engel
Diretor Presidente
CPF 265.614.500-78

Fernando Martini
Diretor Administrativo
CPF 327.115.490-20

Flávio Celso Engel de Abreu
Contador - CRC/RS 28.016
CPF 173.594.900-06