

CONSTRUTORA SANTA ISABEL S.A.

CNPJ/ME 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 2022 e 2021, e colocamo-nos à disposição de V.Sas. para qualquer esclarecimento que se faça necessário. Rio de Janeiro - RJ, 31 de março de 2023. A Diretoria.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021 (Expresso em Reais)			DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021 (Expresso em Reais)		
ATIVO	31/12/2022	31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
ATIVO CIRCULANTE	45.529.986	49.599.949	RECEITA OPERACIONAL	11.501.917	46.200.986
Caixa e Equivalentes de Caixa	918.863	3.052.963	Receitas operacionais	11.967.021	47.951.970
Caixa	9.877	9.688	Impostos	(465.104)	(1.750.984)
Bancos	85.942	581.207	CUSTO OPERACIONAL	(597.512)	(7.716.530)
Aplicações financeiras	823.044	2.462.068	Custos operacionais	(597.512)	(7.716.530)
Clientes	15.721.985	19.050.226	LUCRO BRUTO	10.904.405	38.484.456
Estoques - item 4	28.181.789	26.711.739	DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS	(7.004.007)	(7.996.019)
Adiantamentos	1.813	87.887	Despesas c/ pessoal	(2.996.633)	(2.634.091)
Impostos a compensar	331.241	331.241	Despesas administrativas	(3.553.583)	(3.786.446)
Depesas a apropriar	21.333	9.946	Despesas tributárias	(147.992)	(521.152)
Outros devedores	352.962	355.947	Despesas não dedutíveis	0	(364)
ATIVO NÃO-CIRCULANTE	27.795.083	27.776.608	Despesas c/ vendas	(83.771)	(1.045.743)
Realizável a Longo Prazo	9.045.499	9.190.105	Depreciações e amortizações	(131.252)	(67.319)
Clientes	6.177.991	6.177.991	Outras receitas/(despesas)	(90.776)	59.096
Depósitos judiciais	15.169	159.775	RESULTADO LÍQUIDO FINANCEIRO	1.655.887	2.616.234
Outros devedores	2.852.339	2.852.339	Despesas financeiras	(13.933)	(481.896)
Investimentos	0	82.506	Receitas financeiras	1.669.820	3.098.130
Imobilizado líquido - item 5	18.679.949	18.425.312	RESULTADO ANTES IRPJ / CSLL	5.556.285	33.104.671
Intangível líquido - item 6	69.635	78.685	Provisão IRPJ	(821.221)	(1.335.137)
TOTAL DO ATIVO	73.325.069	77.376.557	Provisão CSLL	(327.949)	(654.947)
PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021	RESULTADO DO EXERCÍCIO	4.407.115	31.114.587
PASSIVO CIRCULANTE	31.296.155	33.224.758	RESULTADO POR AÇÃO - (Em R\$ 1,00)	0,1142	0,8062
Fornecedores	74.869	124.709	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021 - (Expresso em Reais)		
Obrigações sociais e trabalhistas	200.758	196.549	FLUXO DE CAIXA DAS		
Impostos e contribuições	1.250.656	1.574.658	ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2022	31/12/2021
Compromisso imobiliário	444.623	0	Das atividades	4.407.115	31.114.587
Dividendos a pagar	29.285.590	31.285.590	Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	4.407.115	31.114.587
Outros credores	39.659	43.252	Operações que não representam saídas (entradas) de caixa:	85.776	(370.459)
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE	9.457.920	21.439.238	Depreciações e amortizações	85.776	78.119
Coligadas e controladas	1.800.000	7.916.064	Ajuste de exercícios anteriores	0	(448.578)
Outros credores	7.657.920	13.523.174	De contas do ativo e passivo	-3.713.388	6.523.443
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	32.570.994	22.712.561	(Aumento)/Redução em contas a receber com clientes	3.328.241	955.251
Capital social - item 7	5.237.589	5.237.589	(Aumento)/Redução em estoques	(1.470.050)	7.027.476
Reserva de lucros	3.601.181	3.601.181	(Aumento)/Redução em impostos a compensar/recuperar	0	619.145
Reserva de reavaliação	7.946.791	7.946.791	(Aumento)/Redução em outros Ativos	222.278	(751.643)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.378.318	5.927.000	Aumento/(Redução) em fornecedores	(49.840)	61.344
Resultados acumulados	0	(10.689.913)	Aumento/(Redução) em obrigações sociais e trabalhistas	4.208	(234.835)
Resultado do exercício	4.407.115	31.114.587	Aumento/(Redução) em impostos e contribuições	(324.002)	490.203
Provisão dividendos	0	(20.424.674)	Aumento/(Redução) em outros passivos	(5.424.223)	(1.643.499)
TOTAL DO PASSIVO	73.325.069	77.376.557	Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	779.503	37.267.572
NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021 (Expressa em Reais)			FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
<p>1) Contexto operacional: 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. 2) Apresentação das demonstrações contábeis: 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. 3) Princípios e práticas contábeis: O resultado é apurado pelo regime contábil de competência. a) Aplicações financeiras: São demonstradas ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não excedendo o valor do mercado. b) Demais ativos e passivos sujeitos à atualização monetária: 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) Estoques: Os estoques estão registrados pelo custo de aquisição e não excedem ao valor de mercado. d) Imobilizado: As contas do ativo imobilizado estão registrados pelo custo de aquisição. As depreciações sobre o custo foram calculados pelo método linear as taxas permitidas pela legislação fiscal, considerando-se a vida útil do bem e estão absorvidas diretamente no resultado.</p>			(Aumento)/Redução do imobilizado	(331.363)	(5.573.360)
			(Aumento)/Redução do investimento	82.506	0
			Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos	(248.857)	(5.573.360)
			FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
			Capitação/(Liquidação) de empréstimos e financiamentos	(6.116.064)	(28.853.740)
			(Capitação)/Devolução de adiant. p/futuro aum. de capital - passivo	5.451.318	0
			Pagamento dividendos	(2.000.000)	0
			Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(2.664.746)	(28.853.740)
			AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(2.134.100)	2.840.472
			Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	3.052.963	212.493
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	918.863	3.052.963			
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(2.134.100)	2.840.472			
4) ESTOQUES			31/12/2022	31/12/2021	
Terrenos	2.898.434	1.180.979			
Imóveis concluídos	25.283.355	25.530.760			
TOTAL DOS ESTOQUES	28.181.789	26.711.739			
6) INTANGÍVEL			31/12/2022	31/12/2021	
Marcas e patentes	54.550	54.550			
Software	45.254	45.254			
INTANGÍVEL - CUSTO	99.804	99.804			
(-) Amortizações acumuladas	(30.169)	(21.118)			
INTANGÍVEL - LÍQUIDO	69.635	78.685			
7) CAPITAL SOCIAL: O capital social autorizado em 31 de dezembro de 2022 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:					
TIPO DE AÇÕES			31/12/2022	31/12/2021	
Ordinárias nominativas	38.593.000	38.593.000			

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Expresso em Reais)						
	Capital Social	Reserva de Lucros	Reserva de Reavaliação	Afac	Resultados Acumulados	Total
SALDO EM 31/12/2020	5.237.589	10.789.572	7.946.791	5.927.000	(17.429.726)	12.471.226
Ajuste exercícios anteriores	0	0	0	0	(448.578)	(448.578)
Compensação de prejuízos	0	(7.188.391)	0	0	7.188.391	0
Resultado Líquido do Exercício	0	0	0	0	31.114.587	31.114.587
Provisão dividendos	0	0	0	0	(20.424.674)	(20.424.674)
SALDO EM 31/12/2021	5.237.589	3.601.181	7.946.791	5.927.000	0	22.712.561
Afac	0	0	0	5.451.318	0	5.451.318
Resultado Líquido do Exercício	0	0	0	0	4.407.115	4.407.115
SALDO EM 31/12/2022	5.237.589	3.601.181	7.946.791	11.378.318	4.407.115	32.570.994

Diretoria: Creston Fernandes - Diretor Presidente/Comercial; Alexandre Ferreira Novello - Diretor Financeiro; Isabel Ferraz Magalhães - Diretora Administrativa; Márcia Magalhães Deccache - Diretora Adjunta; Alfredo Lopes de Souza Junior - Diretor Técnico; Joelson Antonio Augusto - Contador CRC-RJ 067164/O-9.