

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 2022

Canoas, 31 de março de 2023

A DIRETORIA

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

ATIVO			PASSIVO		
	31/12/2022	31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTE	38.580.034,38	37.203.189,24	CIRCULANTE	8.770.379,58	10.194.164,29
CAIXA E EQUIVALENTES	1.114.826,94	2.235.651,09	DÉBITOS DE FUNCIONAMENTO	2.784.724,60	4.253.628,78
Caixa e Bancos	1.114.826,94	2.235.651,09	Fornecedores	221.961,87	218.310,80
CRÉDITOS DE FUNCIONAMENTO	6.328.841,12	5.001.406,94	Empréstimos e Financiamentos	1.404.465,67	2.791.702,79
Clientes de Obras e Imóveis	6.328.841,12	5.001.406,94	Obrigações p/Compra de Imóveis	693.491,50	770.574,80
ESTOQUES	30.665.306,43	29.416.047,76	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	464.805,56	473.040,39
Imóveis a Comercializar	30.665.306,43	29.416.047,76	OUTRAS CONTAS A PAGAR	5.985.654,98	5.940.535,51
VALORES A RECUPERAR	358.285,14	319.920,02	Remuneração do Capital	4.648.895,38	4.648.895,38
Impostos a Recuperar	125.122,25	96.668,56	Retenções Compulsórias	1.500,00	1.500,00
Outros Valores a Recuperar	233.162,89	223.251,46	Outros Credores	1.335.259,60	1.290.140,13
DESPESAS EXERCÍCIO SEGUINTE	112.774,75	230.163,43	NÃO CIRCULANTE	8.089.786,87	6.727.877,90
Juros e Correção Monetária	112.774,75	230.163,43	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	2.194.935,62	2.195.596,50
NÃO CIRCULANTE	10.202.521,66	9.947.658,86	Créditos de Acionistas	1.451.284,30	1.451.945,18
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.994.108,87	2.807.583,34	Dividendos a Distribuir	743.651,32	743.651,32
Débitos de Coligadas	109.661,78	101.716,02	RESULTADO EXERCÍCIOS FUTUROS	5.894.851,25	4.532.281,40
Débitos de Acionistas	2.762.496,55	2.592.046,55	Receitas de Exercícios Futuros	6.328.841,12	5.001.406,94
Outros Realizáveis	121.950,54	113.820,77	(-) Custos de Exercícios Futuros	433.989,87	469.125,54
INVESTIMENTOS	1.712.308,49	1.559.227,88	PATRIMONIO LIQUIDO	31.922.389,59	30.228.805,91
Participações e Incentivos Fiscais	1.347,40	1.347,40	Capital Social Integralizado	5.520.000,00	5.520.000,00
Participação em Sociedades (SCP)	1.710.961,09	1.557.880,48	Reserva Legal	3.032.068,69	2.865.436,39
IMOBILIZADO	5.496.104,30	5.580.847,64	Reserva de Lucros	23.370.320,90	21.843.369,52
Imóveis	12.097.768,97	11.968.686,21			
Equipamentos de Obras	201.431,07	201.431,07			
Equipamentos de Escritório	332.501,66	323.402,60			
(-) Depreciação Acumulada	(7.135.597,40)	(6.912.672,24)			
TOTAL DO ATIVO	48.782.556,04	47.150.848,10	TOTAL DO PASSIVO	48.782.556,04	47.150.848,10
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO 2022 E 2021			DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA		
	31/12/2022	31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	8.703.200,81	8.491.462,56	1. Fluxo de Caixa das Operações:	420.154,46	943.666,32
Receita da Venda de Imóveis	4.535.638,66	5.391.119,78	Resultado do Exercício	3.338.662,24	3.255.610,37
Receita de Serviços Prestados	-	-	Depreciações	222.925,16	221.505,94
Receita de Locação de Imóveis	4.167.562,15	3.100.342,78	Créditos de Funcionamento	(1.327.434,18)	235.974,82
CUSTO IMOVEIS/SERVIÇOS VENDIDOS	1.031.117,57	1.125.670,79	Estoque de Imóveis a Comercializar	(1.249.258,67)	(1.922.190,28)
Custo de Venda de Imóveis	393.059,90	543.699,16	Valores a Recuperar	(38.365,12)	33.815,62
Impostos Incidentes s/Venda Imóveis	165.550,83	197.376,99	Despesas de Exercícios Futuros	117.388,68	117.388,68
Impostos Incidentes s/Serv Prestados	-	-	Realizável a Longo Prazo	(186.525,53)	(175.986,69)
Custo de Locação de Imóveis	320.390,85	271.432,15	Imobilizado	(138.181,82)	(199.546,11)
Impostos Incidentes s/Locação Imóveis	152.115,99	113.162,49	Fornecedores	3.651,07	9.451,77
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	7.672.083,24	7.365.791,77	Obrigações p/Compra de Imóveis	(77.083,30)	77.083,30
DESPESAS OPERACIONAIS	3.770.308,37	3.630.527,28	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	(8.234,83)	(21.550,19)
Despesas Administrativas	3.152.353,23	2.934.579,17	Outras Contas a Pagar	45.119,47	937.248,04
Despesas Tributárias	46.683,29	85.119,70	Resultados de Exercícios Futuros	1.362.569,85	(190.160,65)
Despesas Financeiras	456.842,15	461.636,89	Dividendos Pagos aos Acionistas	(1.645.078,56)	(1.434.978,30)
Receitas Financeiras	108.495,46	72.314,42	-	-
Depreciações	222.925,16	221.505,94	2. Fluxo de Caixa dos Investimentos:	(153.080,61)	(43.157,10)
LUCRO OPERACIONAL LÍQUIDO	3.901.774,87	3.735.264,49	Dividendos Recebidos de SCP's	-	-
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	-	-	Retorno Capital Investido em SCP's	-	-
PROVISÃO PARA IMPOSTOS	569.128,87	479.654,12	Investimento em SCP's	(153.080,61)	(43.157,10)
Provisão P/Contribuição Social	169.010,81	147.633,89	3. Fluxo de Caixa de Financiamentos:	(1.387.898,00)	(1.754.996,55)
Provisão P/Imposto de Renda	400.118,06	332.020,23	Captação Emprést.Bancários	(1.387.237,12)	(1.387.309,07)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	3.332.646,00	3.255.610,37	Aumento do Capital Social	-	-
AJUSTES DE EXERCÍCIO ANTERIORES	-	-	Captação Emprést.Partes Relacionadas	(660,88)	(367.687,48)
RESULTADO DO EXERCÍCIO	3.332.646,00	3.255.610,37	= Variação Caixa/Equivalentes (1+2+3)	(1.120.824,15)	(854.487,33)
RESULTADO DE SCP	6.016,24	93.897,33	Caixa e Equivalentes no Início do Período	2.235.651,09	3.090.138,42
LUCRO LÍQUIDO CONSOLIDADO	3.338.662,24	3.349.507,70	Caixa e Equivalentes no Final do Período	1.114.826,94	2.235.651,09
LUCRO LÍQUIDO P/AÇÃO (Lote de mil)	649,55	651,66	Variação Líquida do Caixa/Equivalentes	(1.120.824,15)	(854.487,33)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Histórico	Capital Social	Reservas de Capital	Lucros Acumulados				Patrimônio Líquido
Saldo em 31/12/2021	5.520.000,00	2.865.436,39	21.843.369,52				30.228.805,91
Aumento Capital Social							-
Reserva Legal		166.632,30					166.632,30
Lucro Líquido Exercício			3.172.029,94				3.172.029,94
Dividendos Distribuídos			(1.645.078,56)				(1.645.078,56)
Saldo em 31/12/2022	5.520.000,00	3.032.068,69	23.370.320,90	-	-	-	31.922.389,59

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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:

	2022	2021
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	191.448,29	185.432,05
Morada do Campus	-	-
Canoas Country Club	1.264.889,14	1.117.824,77
Soma	1.710.961,09	1.557.880,48

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 2023

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