

VBI Real Estate  
Gestão de  
Carteiras Ltda.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2020**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## **Aos Quotistas e Administradores da VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. (Empresa), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

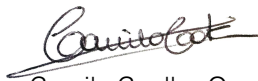
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 7 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP014428/O-6



Camila Coelho Querodia  
CRC 1SP294059/O-8

## VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2020	2019	Passivo	Nota	2020	2019
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	31.369	18.113	Fornecedores		42	42
Contas a receber de clientes	5	49	-	Impostos e contribuições a recolher	8	3.608	2.429
Contas a receber com partes relacionadas	9	-	445	Adiantamento de clientes		-	707
Impostos a recuperar		16	15	Contas a pagar com partes relacionadas	9	1.206	1.200
Outros créditos	6	2.314	627	Obrigações trabalhistas		402	380
				Outras contas a pagar		316	-
		<u>33.748</u>	<u>19.200</u>			<u>5.574</u>	<u>4.758</u>
<b>Não Circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	399	1.222	Outras contas a pagar		-	41
Contas a receber com partes relacionadas	9	853	634	Contas a pagar com partes relacionadas	9	-	1.158
Investimentos em controladas em conjunto	7	4.563	1.746			-	1.199
Imobilizado		719	52			<u>-</u>	<u>1.199</u>
Intangível		-	44			<u>5.574</u>	<u>5.957</u>
		<u>6.534</u>	<u>3.698</u>	<b>Total do passivo</b>			
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	10	126	126
				Capital social a integralizar	10	(1)	(1)
				Quotas em tesouraria	10	(6)	(6)
				Lucros acumulados		34.589	16.822
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>34.708</u>	<u>16.941</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>40.282</u></u>	<u><u>22.898</u></u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><u>40.282</u></u>	<u><u>22.898</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

## Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	2020	2019
<b>Receita de prestação de serviços</b>	11	45.997	35.562
<b>Custo dos serviços prestados</b>	12	<u>(2.621)</u>	<u>(2.396)</u>
<b>Lucro bruto</b>		<u>43.376</u>	<u>33.166</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas comerciais		(53)	(21)
Despesas gerais e administrativas	13	(5.895)	(4.478)
Despesas pessoais	14	(3.861)	(2.520)
Despesas tributárias		(84)	(96)
Outras despesas		-	(29)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(230)	(110)
Despesas de amortização Ágio	7	(343)	-
Ganhos com a alienação de investimentos		<u>439</u>	<u>-</u>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>33.349</u>	<u>25.912</u>
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras		414	407
Despesas financeiras		<u>(104)</u>	<u>(118)</u>
Resultado financeiro		<u>310</u>	<u>289</u>
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>33.659</u>	<u>26.201</u>
Imposto de renda corrente	15	<u>(5.411)</u>	<u>(4.112)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><u>28.248</u></u>	<u><u>22.089</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

## Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Lucro do exercício</b>	<u>28.248</u>	<u>22.089</u>
<b>Outros resultados abrangentes</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<u><u>28.248</u></u>	<u><u>22.089</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

		<b>Capital Social</b>	<b>Capital a integralizar</b>	<b>Quotas em tesouraria</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Não auditado)</b>		<u>126</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>13.436</u>	<u>13.561</u>
Distribuição de lucros	9	-	-	-	(18.668)	(18.668)
Aquisição de quotas em tesouraria	9	-	-	(41)	-	(41)
Transferência de quotas em tesouraria	9	-	-	35	(35)	-
Lucro líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22.089</u>	<u>22.089</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<u>126</u>	<u>(1)</u>	<u>(6)</u>	<u>16.822</u>	<u>16.941</u>
Distribuição de lucros	10	-	-	-	(10.481)	(10.481)
Lucro líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28.248</u>	<u>28.248</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<u>126</u>	<u>(1)</u>	<u>(6)</u>	<u>34.589</u>	<u>34.708</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

## Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	2020	2019
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	33.659	26.201
Ajuste por:		
Outras despesas	-	29
Depreciação e amortização	95	218
Resultado de equivalência patrimonial	230	110
Despesas de amortização Ágio	343	-
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Contas a receber	(49)	31
Contas a receber com partes relacionadas	226	244
Impostos a recuperar	(1)	(13)
Outros créditos	(1.687)	10.277
Contas a pagar com partes relacionadas	(1.152)	(1.600)
Fornecedores	-	(18)
Adiantamento de clientes	(707)	575
Obrigações trabalhistas	22	165
Outras obrigações	275	-
Impostos e contribuições a recolher	2.353	544
Impostos pagos	(6.585)	(3.133)
<b>Caixa líquido usado nas atividades operacionais</b>	<u>27.022</u>	<u>33.630</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	823	(1.222)
Aquisição de participação societária	(3.624)	(1.740)
Liquidação de investidas	234	-
Adiantamento para futura aquisição de participação	-	(234)
Aquisição de imobilizado	(718)	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de investimento</b>	<u>(3.285)</u>	<u>(3.196)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Distribuição de lucros	(10.481)	(18.668)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<u>(10.481)</u>	<u>(18.668)</u>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>13.256</u>	<u>11.766</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>18.113</u>	<u>6.347</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u>31.369</u>	<u>18.113</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

### 1 Contexto operacional

A VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. (“Empresa”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, sala, 57, São Paulo - SP, foi constituída em 14 de outubro de 2009, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior por deliberação dos sócios titulares.

A Empresa possui como objeto social (i) o exercício profissional da atividade de administração de carteira de títulos imobiliários de Fundos de investimento ou quaisquer outras formas de administração ou gestão de recursos de terceiros; (ii) a prestação de serviços de assessoria, consultoria de valores mobiliários e investimentos em geral em outros serviços correlatos, (iii) prestação de serviços de administração de imóveis próprios e de terceiros, serviços de natureza imobiliária em geral e serviços de gerência operacional e administrativa de imóveis e (iv) a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou quotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

### 2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Empresa adotou a NBC TG1000, a qual foi aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, por meio das resoluções nº 1.255/09, nº 1285/10 e nº 1.319/10. Essa Norma foi elaborada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), por meio do CPC PME- Pequenas e Médias Empresas (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 7 de março de 2022, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

### 3 Base de preparação e principais práticas contábeis

#### a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção as aplicações financeiras que foram mensuradas pelo valor justo por meio do resultado.

#### b. Investimentos em entidades contabilizados pelo método de equivalência patrimonial

Os investimentos da Empresa em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures). Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite à Empresa controle compartilhado da entidade e dá à Empresa

direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Empresa no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que o controle conjunto deixa de existir.

Atualmente, as investidas da Empresa são representadas no quadro abaixo:

Entidade	% de Participação	
	2020	2019
Uliving Holding S.A.	49,39%	27,97%
Uliving Gestão Ltda.	14,50%	-
R002 Empreendimentos e Participações Ltda	-	47,88%

**c. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**d. Uso de estimativas**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

**Nota explicativa nº 16** - reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

**Nota explicativa nº 5 - Provisão para créditos de liquidação duvidosa - PCLD**

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização do contas a receber. A análise é feita individualmente por cliente e para casos onde não há expectativa de recebimento o valor em aberto é provisionado.

**Nota explicativa nº 7 – Ágio em investimentos:** mensuração do valor justo do ativo no qual o ágio foi gerado para fins de teste de impairment.

**(i) Mensuração do valor justo**

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Empresa tem acesso nessa data.

A Empresa estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo utilizada em teste de Impairment de Ativos não financeiros. Isso inclui uma equipe de avaliação externa que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo, incluindo os valores justos de Nível 3.

A equipe de avaliação revisa dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, são utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiro para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Empresa usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** Inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** Inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis no momento).

A Empresa reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

**e. Resultado**

As receitas e despesas são registrados seguindo o regime da competência.

***Receitas de prestação de serviços***

As receitas de prestação de serviços abrangem vendas ao mercado nacional e externo e são apropriadas no resultado no período em que ocorre a venda dos serviços, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

***Receitas e despesas financeiras***

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros pagos de impostos, de fornecedores e despesas bancárias.

**f. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

**g. Redução ao valor recuperável (impairment)**

***Ativos financeiros (incluindo recebíveis)***

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

***Ativos não financeiros***

Em cada data de reporte, a Empresa revisa os valores contábeis de seus ativos não financeiros para apurar se há indicação de perda ao valor recuperável. Caso ocorra alguma indicação, o valor recuperável do ativo é estimado. No caso do ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) qualquer ágio por expectativa de rentabilidade futura (goodwill) incluído como parte do valor contábil do investimento na coligada não é testado separadamente para redução ao valor recuperável, mas sim como parte do teste de redução ao valor recuperável do investimento como um todo.

**h. Imposto de renda e contribuição social**

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

***Regime do lucro presumido***

A empresa é optante pelo lucro presumido regime cumulativo. Este regime é aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

**i. Instrumentos financeiros**

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Empresa são registrados ao custo amortizado deduzido de perda por redução ao valor recuperável.

Instrumentos financeiros não derivativos incluem contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, assim como contas a pagar e outras dívidas.

**j. Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada.

	Anos
Instalações	10
Máquinas	10
Móveis, utensílios e equipamentos	10
Computadores e periféricos	5

**k. Intangível**

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver.

	Anos
Software	5

**l. Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

**m. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**n. Provisões e contingências**

A Empresa está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Empresa, esta poderá ser adversamente afetada, independentemente do respectivo resultado final.

A Empresa é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não atuarão a Empresa, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

	2020	2019
Depósitos bancários	13	58
Aplicações financeiras de liquidez (a)	<u>31.356</u>	<u>18.055</u>
	<u>31.369</u>	<u>18.113</u>

- (a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), Operações Compromissadas e Fundos, remuneradas as taxas que variam de 75% a 106%% (2019 - 75% a 105,52%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

#### 5 Contas a receber de clientes

	2020	2019
Clientes	<u>49</u>	<u>-</u>
	<u>49</u>	<u>-</u>

O contas a receber é representado por prestação de serviços de administração de imóveis próprios e de terceiros, serviços de natureza imobiliária em geral e serviços de gerência operacional e administrativa de imóveis.

Em 31 de dezembro de 2020, o total do contas a receber encontra-se a vencer, com vencimento previsto em 60 dias, desta forma não houve a necessidade de efetuar provisões para perdas.

#### 6 Outros créditos

A rubrica de outros créditos está substancialmente composta por adiantamentos a sócios e adiantamentos a fornecedores:

	2020	2019
Adiantamento a fornecedores	109	205
Adiantamentos a sócios (a) (nota 9)	2.205	188
Outros créditos	<u>-</u>	<u>234</u>
	<u>2.314</u>	<u>627</u>

- (a) Adiantamentos à sócios que foram contabilizados como antecipação de distribuição de lucros, os quais em 31 de dezembro de 2020 ainda não tinham sido regularizados com atas de reuniões de sócias para a aprovação da distribuição.

## 7 Investimentos em controladas em conjunto

Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão assim representados:

2020							
Empresa	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas possuídas	Lucro / Prejuízo do Exercício	Patrimônio líquido	Resultado de Equivalência patrimonial	Valor Patrimonial dos investimentos
Uliving Holding S.A.	49%	4.739	99	(1.752)	392	(283)	193
R002 Empreendimentos e Participações Ltda	48%	-	-	(6)	-	(3)	-
Uliving Gestão	15%	102	15	383	198	56	29
<b>Total</b>		<u>4.841</u>	<u>114</u>	<u>(1.375)</u>	<u>590</u>	<u>(230)</u>	<u>222</u>
Ágio em investimentos Uliving Holding S.A.							3.602
Ágio em investimentos Uliving Gestão							739
<b>Total do Investimento</b>							<u>4.563</u>

2019							
Empresa	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas possuídas	Lucro / Prejuízo do Exercício	Patrimônio líquido	Resultado de Equivalência patrimonial	Valor Patrimonial dos investimentos
Uliving Holding S.A. (a)	27,97%	140	39	(824)	(566)	(231)	(159)
R002 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	47,88%	525	252	252	494	121	237
<b>Total</b>		<u>665</u>	<u>291</u>	<u>(572)</u>	<u>(72)</u>	<u>(110)</u>	<u>78</u>
Ágio em investimentos Uliving Holding S.A. (a)							1.668
<b>Total do investimento</b>							<u>1.746</u>

A movimentação dos investimentos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, são representados por:

2020					
Empresa	Investimento em 31/12/2019	Aquisição de Participação	Liquidação de investida	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2020
Uliving Holding S.A.	(159)	635	-	(283)	193
R002 Empreendimentos e Participações Ltda	237	-	(234)	(3)	-
Uliving Gestão	-	(27)	-	56	29
<b>Total</b>	<u>78</u>	<u>608</u>	<u>(234)</u>	<u>(230)</u>	<u>222</u>

2019

Empresa	Investimento em 31/12/2018	Aquisição de Participação	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2019
Uliving Holding S.A.	-	72	(231)	(159)
R002 Empreendimentos e Participações Ltda	116	-	121	237
<b>Total</b>	<u>116</u>	<u>72</u>	<u>(110)</u>	<u>78</u>

No decorrer do exercício de 2020, a Companhia adquiriu participação societária nas empresas Uliving Holding S.A. e Uliving Gestão, conforme descrito na nota (a) abaixo. O valor de compra de tais participações totalizou o montante de R\$ 3.624 sendo que deste R\$ 608 refere-se ao valor contábil do patrimônio adquirido e R\$ 3.016 foi alocado a ágio por expectativa de rentabilidade futura.

**a. Empreendimento controlado em conjunto (*joint venture*)**

***Uliving Holding S.A.***

Em 21 de março de 2019, a Empresa adquiriu 27,97% do capital social da Uliving Holding S.A. (Uliving Holding), representado por 3.922 ações ordinárias e 35.302 ações preferenciais.

A tabela abaixo demonstra o detalhe do ágio gerado na data da aquisição:

Valor justo da contraprestação transferida	1.740
Patrimônio líquido da investida na data da aquisição	(258)
Participação societária adquirida	27,97%
Patrimônio líquido adquirido	(72)
Valor justo da contraprestação transferida	1.740
<b>Ágio gerado por expectativa de rentabilidade futura</b>	<b>1.668</b>

Em 16 de novembro de 2020, a Empresa adquiriu mais 21,42% do capital social da Uliving Holding S.A. (Uliving Holding), representado por 5.936 ações ordinárias e 53.423 ações preferenciais.

A tabela abaixo demonstra o detalhe do ágio gerado na data da aquisição:

Patrimônio líquido da investida na data da aquisição	(3.720)
Participação societária antes da aquisição	27,97%
Investimento antes da aquisição (A)	(1.040)
Patrimônio líquido da investida após aquisição	(823)
Participação societária após a aquisição	49,39%
Investimento depois da aquisição (B)	(406)
Patrimônio líquido adquirido – 21,42% (A – B)	634
Valor justo da contraprestação transferida	2.898
<b>Ágio gerado por expectativa de rentabilidade futura</b>	<b>2.264</b>

A Uliving Holding S.A. possui sede na cidade de São Paulo e tem como objetivo as atividades de gestão e administração de hospedagem estudantil, bem como fornecimento de serviços e produtos relacionados à hospedagem. A estrutura de empresas da Uliving Holding S.A. é responsável pela gestão do condomínio dos empreendimentos estudantis Uliving Jardins, Uliving Paulista e Uliving Pinheiros, localizadas na cidade de São Paulo, Uliving Santos, localizada na cidade de Santos, e Uliving Novo Mundo, localizada na cidade do Rio de Janeiro, propriedades para investimento do VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo Uliving).

O Brasil possui o quarto maior número de estudantes matriculados em programas de ensino superior, com aproximadamente 8,3 milhões de estudantes. O mercado alvo de investimentos do Fundo Uliving representa 3% deste mercado, que possui localização próxima às principais universidades do país, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Santos, Belo Horizonte e Porto Alegre. Este fundo é de interesse estratégico para a Empresa, que recebe fluxos relacionados à taxa de gestão do Fundo Uliving. Por isso, foram feitos investimentos na Uliving Holding, entidade pioneira na gestão e construção de residências estudantis no Brasil.

Conforme definições no Acordo de Acionistas e Contrato Social da Uliving Holding S.A., as decisões estratégicas da Uliving Holding S.A. são definidas de maneira colegiada pelos acionistas, sem a possibilidade de decisões unilaterais. Por este motivo, a Empresa não a consolida em suas demonstrações financeiras.

#### ***R002 Empreendimentos e Participações Ltda.***

Em junho de 2017, como parte da sua estratégia de dissolução a sócia Brazil Real Estate Opportunities Fund I – VG Coinvest, LP. cedeu e transferiu a totalidade de sua participação societária na R002 Empreendimentos e Participações Ltda. (“Real 1”), representada por 251.587, totalmente integralizadas, no valor de R\$ 1 cada, em favor da VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Conforme definições no contrato social da Real 1, as decisões estratégicas da empresa são definidas de maneira colegiada pelos quotistas, sem a possibilidade de decisões unilaterais. Por este motivo, a Empresa não a consolida em suas demonstrações financeiras.

Em junho de 2020 a investida Real 1 foi distratada, encerrando suas operações. Sua liquidação gerou uma distribuição do patrimônio líquido para a Empresa no valor total de R\$ 234.

#### ***Uliving Gestão Empresarial Ltda.***

Em novembro de 2020, a Empresa substituiu o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Participação Societária e Outras Avenças da Uliving Gestão Empresarial e Participações Ltda (“Opção de Compra”) de 21 de março de 2019 pelo Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças em 19 de novembro de 2020, onde adquiriu 14,5% de Participação Societária na Uliving Gestão Empresarial e Participações Ltda pelo preço de aquisição de R\$ 725, dos quais, R\$ 450 já haviam sido pagos anteriormente pelo comprador ao vendedor, e R\$ 275 serão pagos em 15 parcelas mensais.

A tabela abaixo demonstra o detalhe do ágio gerado na data da aquisição:

Patrimônio líquido da investida na data da aquisição	(185)
Participação societária adquirida	14,50%
Patrimônio líquido adquirido	(27)
Valor justo da contraprestação transferida	725
<b>Ágio gerado por expectativa de rentabilidade futura</b>	<b>752</b>

#### b. Amortização do ágio

Conforme previsto no CPC PME (R1) como a Entidade não possui uma estimativa confiável da vida útil dos ágios gerados na aquisição dos investimentos, a Empresa definiu que a vida útil seja de 10 anos para fins de amortização.

A movimentação dos ágios podem ser evidenciadas na tabela abaixo:

	Valor inicial	Amortização	Saldo final
Ágio Uliving S.A. 2019	1.668	(292)	1.376
Ágio Uliving S.A. 2020	2.264	(38)	2.226
Ágio Uliving Gestão 2020	752	(13)	739
	<b>4.684</b>	<b>(343)</b>	<b>4.341</b>
<b>Ágio Uliving S.A.</b>	<b>3.932</b>	<b>(330)</b>	<b>3.602</b>
<b>Ágio Uliving Gestão</b>	<b>752</b>	<b>(13)</b>	<b>739</b>

#### c. Teste por redução ao valor recuperável

No momento das aquisições da Uliving Holding S.A. e Uliving Gestão Empresarial Ltda., foram gerados ágios no valor de R\$ 3.932 e R\$ 752 respectivamente, que estão fundamentados na expectativa de rentabilidade futura, reconhecido na rubrica de investimentos.

A realização do ágio sobre o investimento foi registrada tendo como suporte base a emissão do estudo de determinação da realização do ágio, preparado internamente pela Empresa.

Em 31 de dezembro de 2020, a avaliação do valor recuperável foi efetuado, internamente pela Empresa, de acordo com o previsto no CPC PME (R1), ou seja, o valor do ágio foi testado em conjunto com o valor do investimento na investida.

As principais premissas utilizadas para o cálculo do valor recuperável do ativo em 31 de dezembro de 2020 estão apresentadas abaixo:

- **Mensuração do valor recuperável** – Modelo de fluxo de caixa descontado baseado na projeção do orçamento financeiro durante o período de 10 anos com um valor terminal projetado para o fim do período.
- **Projeção de crescimento da receita (administração do ativo)** – As receitas de taxa de administração são baseadas nas taxas definidas em contratos sobre o total de investimento projetado para os próximos 10 anos.

- **Projeção de crescimento da receita (gestão do condomínio)** – Receita projetada com base em uma taxa de getão definida em contrato sobre a projeção do total de quartos construídos e em construção (em desenvolvimento), considerando uma curva de locação das camas construídas e uma vacância estrutural de 10%.
- **Custos estimados** – Custos baseados em dados históricos e tendências de mercado e expansão física da operação acompanhando o crescimento projetado.
- Taxa de crescimento perpétua – Crescimento constante de 1%.
- **Taxa de desconto (WACC)** – A taxa de desconto representa a avaliação de risco inerente de uma empresa em desenvolvimento em um mercado emergente, levando em consideração o valor do dinheiro no tempo e riscos específicos que não foram incorporados nas premissas incluídas no modelo de fluxo de caixa. Este fluxo de caixa foi descontado utilizando uma taxa de desconto de 37,2%, em termo reais. A taxa de desconto foi baseada no custo médio ponderado de capital.

Com base na avaliação da Administração, a necessidade de reconhecimento de perda por desvalorização não foi identificada.

**d. Opção de compra de quotas – Posição comprada**

Em março de 2019 a Empresa celebrou instrumento particular de “Opção de Compra” que lhe conferiu o direito gratuito de compra das quotas de um dos quotistas relativo a até 14,5% da participação total no capital social da entidade Uliving Gestão Empresarial e Participações Ltda. A Opção de Compra possuía um preço de exercício que totaliza R\$ 725, pagos em parcelas mensais fixas de R\$ 18, e sem data de exercício estipulada. O quotista emissor da opção podia a qualquer momento resilir unilateralmente a Opção de Compra mediante a notificação escrita com no mínimo 30 dias de antecedência. Em 31 de dezembro de 2019 a Empresa havia adiantado o montante de R\$ 234 ao emissor referente esta opção, que estava registrada na rubrica “Outros Créditos” a título de “Adiantamento para futura aquisição de participação”.

Em 31 de dezembro de 2020 a Empresa não possui mais a Opção de Compra de Quotas – Posição comprada, conforme mencionado no item “Uliving Gestão Empresarial Ltda.” acima.

**e. Opção de compra de quotas – Posição vendida**

Em junho de 2019 a Empresa celebrou instrumento particular de “Opção de Compra” que conferiu à entidade Grosvenor International Investments Limited o direito gratuito de compra das quotas relativo a 50% da participação da Empresa na entidade Uliving Holding S.A., com preço de exercício igual às contribuições da Empresa no capital social da Uliving Holding S.A. atualizado anualmente pela taxa de 12%, e a ser realizado a qualquer momento até 30 de setembro de 2021. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta opção não havia sido exercida.

A Empresa efetuou a valorização desta opção com base nos termos contratuais utilizando o modelo *Black-Scholes* e em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o valor identificado não foi relevante para reconhecimento nas demonstrações financeiras.

## 8 Impostos e contribuições a recolher

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
ISS	523	433
PIS	14	22
Cofins	66	102
Imposto de Renda	2.171	1.368
INSS	33	1
CSLL	801	503
<b>Total</b>	<b>3.608</b>	<b>2.429</b>

## 9 Partes relacionadas

As operações mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado. Os valores envolvidos são apresentados a seguir.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ativo, entidades ligadas	853	1.079
	<b>853</b>	<b>1.079</b>
Circulante	-	445
Não circulante	853	634

A Empresa, por ser uma gestora de fundos, é responsável pelas despesas de prospecção de novos investimentos até que eles sejam efetivamente aprovados. Os valores pagos são registrados em conta de ativo com entidades ligadas. Neste interim, a Tesouraria reporta mensalmente às áreas de negócios quanto ao saldo de partes relacionadas. Assim que o projeto é inserido no Fundo em que será desenvolvido, a composição dos valores a serem reembolsados, assim como a documentação suporte são encaminhados para a área de Fundos para avaliação. Eles verificam ainda se todas as despesas pagas estão previstas na resolução No. 472 da CVM. Caso não, eles intermediam a solicitação de uma Assembléia de cotistas para aprovação deste reembolso. Superada esta etapa, a solicitação de reembolso é encaminhada para ao administrador do Fundo, que providencia a liquidação financeira. No caso de não aprovação do projeto, os custos e despesas de prospecção são absorvidos pela Empresa e reconhecidos como despesa no resultado.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Passivo, mútuos de pessoas ligadas (a)	1.206	2.358
	<b>1.206</b>	<b>2.358</b>
Circulante	1.206	1.200
Não circulante	-	1.158

- (a) Referem-se a mútuos a pagar com o ex-sócio Rodrigo Ávila Sarti. O valor principal do mútuo é de R\$3.958. O mútuo deverá ser pago em 35 parcelas mensais tendo como início janeiro de 2019. A atualização do mútuo é efetuada através do IPCA.

	2020	2019
Adiantamento para futuro aumento de capital (b)	<u>399</u>	<u>1.222</u>
	<b><u>399</u></b>	<b><u>1.222</u></b>
Não circulante	399	1.222

(b) Referem-se a aportes realizados na investida Uliving Holding S.A.

A Empresa efetuou adiantamentos à sócios, no montante de R\$ 2.3.14 (nota 6a) que foram contabilizados como antecipação de distribuição de lucros, os quais em 31 de dezembro de 2020 ainda não tinham sido regularizados com atas de reuniões de sócias para a aprovação da distribuição.

	2020	2019
Adiantamentos a sócios (nota 6a)	<u>2.205</u>	<u>188</u>
	<b><u>2.205</u></b>	<b><u>188</u></b>

## 10 Patrimônio líquido

### Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é de R\$126, composto por 126 quotas com valor nominal de R\$1,00 cada. Deste, R\$1 ainda não foi integralizado (2019: R\$1).

Em 10 de outubro de 2019, a Empresa comprou a totalidade das quotas do sócio Rodrigo Avila Sarti (41.518 quotas) pelo valor de R\$ 41.

Em 02 de dezembro de 2019, a Empresa transferiu 15.154 quotas mantidas em tesouraria aos quotistas Rodrigo Lacombe Abbud e Kenneth Aron Wainer recebendo cada um 7.577 quotas, a título gratuito, ou seja, sem desembolso financeiro pelos quotistas.

Na mesma data, a Empresa transfere 20.086 quotas mantidas em tesouraria, a título gratuito, ou seja, sem desembolso financeiro pelos quotistas, da seguinte forma:

- 8.369 para o novo quotista da Empresa – Sr. Alexandre Segateli Bolsoni
- 8.369 para o novo quotista da Empresa – Sr. Vitor Rangel Botelho Martins
- 3.348 para o novo quotista da Empresa – Sr. Sérgio Lemos de Magalhães

Totalizando uma transferência de 35.240 quotas no valor de R\$ 1 cada quota, que foi contabilizada na rubrica de “lucros acumulados”, visto ser uma transferência de quotas aos quotistas sem recebimento financeiro.

### Composição de quotas

A composição de quotas da Empresa em dezembro de 2020 e 2019 está composta conforme quadro abaixo:

Quotista	2020		2019	
Rodrigo Lacombe Abbud	49	39%	49	39%
Kenneth Aron Wainer	49	39%	49	39%
VBI Participações Ltda	1	1%	1	1%
Sergio Lemos de Magalhães	3	2%	3	2%
Alexandre Segateli Bolsoni	9	7%	9	7%
Vitor Tangel Botelho Martins	9	7%	9	7%
Quotas em Tesouraria	6	5%	6	5%
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>100%</b>	<b>126</b>	<b>100%</b>

### Destinação do resultado

A destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada pelos quotistas titulares de ao menos 75% do capital social, podendo ser aprovadas e realizadas de forma desproporcional a participação de cada quotista no capital social da sociedade.

Em reunião de quotistas ocorrida em 13 de junho de 2019 foi deliberada a distribuição de dividendos aos quotistas, do lucro do exercício de 2018, no valor de R\$ 10.648 de forma desproporcional às respectivas participações na Sociedade, cabendo R\$ 10.648 à sócia VBI Participações Ltda.

Em reunião de quotistas ocorrida em 05 de dezembro de 2019 foi deliberada a distribuição de dividendos aos quotistas, do lucro do exercício de 2019, no valor de R\$ 8.018 de forma desproporcional às respectivas participações na Sociedade, cabendo R\$ 8.018 à sócia VBI Participações Ltda.

Em reunião de quotistas ocorrida em 02 de abril de 2020 foi deliberada a distribuição de dividendos aos quotistas, do lucro do exercício de 2019, no valor de R\$ 6.481 de forma desproporcional às respectivas participações na Sociedade, cabendo R\$ 2.018 ao sócio Rodrigo Lacombe Abbud, R\$ 2.124 ao sócio Alexandre Segateli Bolsoni, R\$ 1.187 ao sócio Sérgio Lemos de Magalhães e R\$ 1.152 ao sócio Vitor Rangel Botelho Martins.

Em reunião de quotistas ocorrida em 27 de novembro de 2020 foi deliberada a distribuição de dividendos aos quotistas, do lucro do exercício de 2019, no valor de R\$ 4.000 de forma desproporcional às respectivas participações na Sociedade, sendo distribuído na totalidade para o sócio VBI Participações Ltda..

## 11 Receita de prestação de serviço

A receita refere-se a prestação de serviços de administração de imóveis próprios e de terceiros, serviços de natureza imobiliária em geral e serviços de gerência operacional e administrativa de imóveis.

	2020	2019
Vendas Serviços Mercado Nacional	24.886	6.770
Vendas Serviços Mercado Externo	23.722	29.975
Deduções da receita	<u>(2.611)</u>	<u>(1.183)</u>
<b>Total</b>	<b><u>45.997</u></b>	<b><u>35.562</u></b>

## 12 Custo dos serviços prestados

	2020	2019
Salários e Ordenados	(1.609)	(1.393)
Férias	-	(16)
13. Salário	(29)	(74)
INSS	(409)	(444)
FGTS	(114)	(104)
Vale Refeição	(139)	(75)
Vale Transporte	(34)	(19)
Ass. Méd. Soc.	(278)	(260)
Outras despesas pessoais	(10)	(12)
<b>Total</b>	<b>(2.621)</b>	<b>(2.396)</b>

## 13 Despesas gerais e administrativas

	2020	2019
Aluguéis e condomínio	(1.014)	(995)
Auditoria	(34)	(34)
Cartórios	(14)	(19)
Consultoria e assessoria	(958)	(633)
Contabilidade	(159)	(141)
Depreciação e amortização	(95)	(218)
Despesas legais	(548)	(47)
Engenharia	(198)	(3)
Informática	(1.315)	(1.182)
Manutenção	(10)	(40)
Outras despesas administrativas	(539)	(668)
Recrutamento e Seleção	(262)	(12)
Seguros	-	(19)
Serviços profissionais	(221)	(147)
Taxas administrativas	(405)	2
Viagens	<u>(123)</u>	<u>(322)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(5.895)</u></b>	<b><u>(4.478)</u></b>

## 14 Despesas pessoais

	2020	2019
Salários e Ordenados	(2.373)	(1.465)
Férias	-	(16)
13. Salário	(42)	(78)
INSS	(602)	(467)
FGTS	(168)	(109)
Vale Refeição	(205)	(78)
Vale Transporte	(50)	(21)
Ass. Méd. Soc.	(411)	(273)
Outras despesas pessoais	(14)	(12)
<b>Total</b>	<b>(3.861)</b>	<b>(2.520)</b>

## 15 Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social com os valores calculados pela aplicação das alíquotas fiscais está demonstrada a seguir:

	2020	2019
Receitas de serviços	48.608	36.746
Presunção (32%)	15.555	11.759
Receitas financeiras:	<u>414</u>	<u>407</u>
Base de cálculo	<u>15.969</u>	<u>12.166</u>
Imposto de renda (15%)	(2.395)	(1.825)
Adicional de imposto de renda (10%)	(1.579)	(1.192)
Contribuição social (9%)	<u>(1.437)</u>	<u>(1.095)</u>
Total impostos corrente	<u>(5.411)</u>	<u>(4.112)</u>

## 16 Contingência

A Administração da Empresa não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## **17 Outras Informações**

### **Covid-19**

Subsequentemente ao encerramento do exercício de 2020, uma pandemia relacionada ao COVID-19 foi declarada. A pandemia representa um fator de risco de mercado, incluindo incerteza nos mercados imobiliários. A Empresa não identificou nenhuma alteração operacional, ou econômico-financeiro em suas atividades e/ou outros riscos além dos riscos de mercado aos quais a Empresa já está sujeita. Entretanto, continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis demais impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos ativos imobiliários.

## **18 Evento subsequente**

A administração efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou assuntos que gerassem impacto nas demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2020.

\* \* \*

Rodrigo Lacombe Abbud  
Diretor

Kenneth Aron Wainer  
Diretor

Rodrigo Borges Silva  
CPF nº 117.814.488-76  
CRC nº 1SP190442/O-1  
Contador