

VBI Real Estate  
Gestão de  
Carteiras Ltda.

**Demonstrações financeiras em 31  
de dezembro de 2021**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>3</b>
<b>Balanços 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 individuais e consolidadas

Aos Quotistas e Administradores da  
VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda (Empresa), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## 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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, 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 individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a os responsáveis pela 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, 3 de junho de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP

  
Camila Coelho Querodia  
Contadora CRC 1SP294059/O-8

## VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora 2021	2020	Consolidado 2021	Passivo	Nota	Controladora 2021	2020	Consolidado 2021
<b>Circulante</b>					<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	4	14.116	31.369	14.117	Fornecedores		48	42	55
Contas a receber de clientes	5	35	49	35	Impostos e contribuições a recolher	8	3.798	3.608	3.798
Impostos a recuperar		16	16	16	Contas a pagar com partes relacionadas	9	-	1.206	-
Outros créditos	6	215	2.314	215	Obrigações trabalhistas		435	402	435
					Outras contas a pagar		41	316	41
							4.322	5.574	4.329
		14.382	33.748	14.383					
<b>Não Circulante</b>					<b>Não circulante</b>				
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	399	-	Provisão para perdas para investimento	7	203	-	-
Contas a receber com partes relacionadas	9	1.376	853	1.179					
Investimentos em controlada e controladas em conjunto	7	5.193	4.563	5.193					
Imobilizado		1.324	719	1.324			203	-	-
		7.893	6.534	7.696	<b>Total do passivo</b>		4.525	5.574	4.329
					<b>Patrimônio líquido</b>				
					Capital social	10	126	126	126
					Capital social a integralizar	10	(1)	(1)	(1)
					Quotas em tesouraria	10	(6)	(6)	(6)
					Lucros acumulados		17.631	34.589	17.631
					<b>Total do patrimônio líquido</b>		17.750	34.708	17.750
<b>Total do ativo</b>		<u>22.275</u>	<u>40.282</u>	<u>22.079</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>22.275</u>	<u>40.282</u>	<u>22.079</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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora 2021	2020	Consolidado 2021
<b>Receita de prestação de serviços</b>	11	44.901	45.997	44.901
<b>Custo dos serviços prestados</b>	12	<u>(2.225)</u>	<u>(2.621)</u>	<u>(2.225)</u>
<b>Lucro bruto</b>		<u>42.676</u>	<u>43.376</u>	<u>42.676</u>
<b>Despesas operacionais</b>				
Despesas comerciais		(47)	(53)	(47)
Despesas gerais e administrativas	13	(6.965)	(5.895)	(7.169)
Despesas pessoais	14	(4.060)	(3.861)	(4.060)
Despesas tributárias		(97)	(84)	(97)
Outras receitas		43	-	43
Resultado de equivalência patrimonial	7	(2.455)	(230)	(2.251)
Despesas de amortização Ágio	7	(498)	(343)	(498)
Ganhos com investimentos		<u>1.319</u>	<u>439</u>	<u>1.319</u>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>29.916</u>	<u>33.349</u>	<u>29.916</u>
<b>Resultado financeiro</b>				
Receitas financeiras		897	414	897
Despesas financeiras		<u>(60)</u>	<u>(104)</u>	<u>(60)</u>
Resultado financeiro		<u>837</u>	<u>310</u>	<u>837</u>
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>30.753</u>	<u>33.659</u>	<u>30.753</u>
Imposto de renda corrente	15	<u>(5.503)</u>	<u>(5.411)</u>	<u>(5.503)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><u>25.250</u></u>	<u><u>28.248</u></u>	<u><u>25.250</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 2021 e 2020

*(Em milhares de Reais)*

	Controladora 2021	2020	Consolidado 2021
Lucro do exercício	<u>25.250</u>	<u>28.248</u>	<u>25.250</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>25.250</u></u>	<u><u>28.248</u></u>	<u><u>25.250</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 2021 e 2020

(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 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>
Distribuição de lucros	10	-	-	-	(42.208)	(42.208)
Lucro líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.250</u>	<u>25.250</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>126</u>	<u>(1)</u>	<u>(6)</u>	<u>17.631</u>	<u>17.750</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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora 2021	2020	Consolidado 2021
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	30.753	33.659	30.753
Ajuste por:			
Depreciação e amortização	287	95	287
Resultado de equivalência patrimonial	2.455	230	2.251
Despesas de amortização Ágio	498	343	498
<b>Variações nos ativos e passivos</b>			
Contas a receber	14	(49)	14
Contas a receber com partes relacionadas	(523)	226	(326)
Impostos a recuperar	-	(1)	-
Outros créditos	2.099	(1.687)	2.099
Contas a pagar com partes relacionadas	(1.206)	(1.152)	(1.206)
Fornecedores	6	-	13
Adiantamento de clientes	-	(707)	-
Obrigações trabalhistas	33	22	33
Outras obrigações	(275)	275	(275)
Impostos e contribuições a recolher	(158)	2.353	(158)
Impostos pagos	<u>(5.155)</u>	<u>(6.585)</u>	<u>(5.155)</u>
<b>Caixa líquido usado nas atividades operacionais</b>	<u>28.828</u>	<u>27.022</u>	<u>28.828</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Adiantamento para futuro aumento de capital	399	823	399
Aquisição de participação societária	(3.350)	(3.624)	(3.349)
Liquidação de investidas	(30)	234	(30)
Aquisição de imobilizado	<u>(892)</u>	<u>(718)</u>	<u>(892)</u>
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de investimento</b>	<u>(3.873)</u>	<u>(3.285)</u>	<u>(3.872)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Distribuição de lucros	<u>(42.208)</u>	<u>(10.481)</u>	<u>(42.208)</u>
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<u>(42.208)</u>	<u>(10.481)</u>	<u>(42.208)</u>
<b>Aumento/redução de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(17.253)</u>	<u>13.256</u>	<u>(17.252)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>31.369</u>	<u>18.113</u>	<u>31.369</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u>14.116</u>	<u>31.369</u>	<u>14.117</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

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 03 de junho 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 individuais e consolidadas 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 controladas em conjunto

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	
	2021	2020
Uliving Holding S.A.	67,94%	49,39%
Uliving Gestão Empresarial e Participações Ltda.	0%	14,50%

**c. Investimento em entidade controlada**

As demonstrações financeiras das controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas estão alinhadas com as políticas contábeis da Empresa. As demonstrações financeiras consolidadas incluem a seguinte controlada com os seguintes percentuais de participação em 31 de dezembro de 2021:

Entidade	% de Participação	
	2021	2020
VBI Administração Fiduciária e Gestão Ltda.	100%	-

Nas demonstrações financeiras individuais da Empresa, esse investimento é avaliado por meio do método de equivalência patrimonial.

Saldos e transações entre as empresas e quaisquer receitas ou despesas derivadas dessas transações são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, oriundos de transações com as controladas, são eliminados contra os investimentos na proporção da participação da Empresa nas investidas. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

**d. 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.

**e. 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 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.

**Nota explicativa nº 16**

Reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

*(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.

**f. 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.

**g. 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.

**h. 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.

**i. 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.

### **j. 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.

### **k. 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.

	<b>Anos</b>
Instalações	10
Máquinas	10
Móveis, utensílios e equipamentos	10
Computadores e periféricos	5

### **l. 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.

	<b>Anos</b>
Software	5

### **m. 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.

### **n. 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.

#### **o. 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 autuarão 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**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Depósitos bancários	13	13	14
Aplicações financeiras (a)	<u>14.103</u>	<u>31.356</u>	<u>14.103</u>
	<u>14.116</u>	<u>31.369</u>	<u>14.117</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 128% (2020 - 75% a 106%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 5 Contas a receber de clientes

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Clientes	<u>35</u>	<u>49</u>
	<u>35</u>	<u>49</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 2021, 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:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Adiantamento a fornecedores	-	109
Adiantamentos a sócios (a) (nota 9)	-	2.205
Outros créditos	<u>215</u>	<u>-</u>
	<u>215</u>	<u>2.314</u>

- (a) Adiantamentos à sócios que foram contabilizados como antecipação de distribuição de lucros em 2020, os quais no exercício de 2021 foram deliberados pelos sócios para distribuição de dividendos.

## 7 Investimentos em controlada e controladas em conjunto

Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão assim representados:

2021							
Empresa	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas possuídas	Prejuízo do Exercício	Patrimônio líquido	Resultado de Equivalência patrimonial	Valor Patrimonial dos investimentos
VBI DTVM	100,00%	1	1	(204)	(203)	(204)	(203)
<b>Investimento em controlada</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>(204)</b>	<b>(203)</b>	<b>(204)</b>	<b>(203)</b>
Uliving Holding S.A.	67,94%	8.118	183	(3.683)	88	(2.192)	59
Uliving Gestão Empresarial e Participações Ltda.	0,00%	-	-	(409)	-	(59)	-
<b>Investimento em controladas em conjunto</b>		<b>8.118</b>	<b>183</b>	<b>(4.092)</b>	<b>88</b>	<b>(2.251)</b>	<b>59</b>
<b>Total do investimento em controlada e em controlada em conjunto</b>		<b>8.119</b>	<b>184</b>	<b>(4.296)</b>	<b>(116)</b>	<b>(2.455)</b>	<b>(144)</b>
<b>Ágio em investimentos Uliving Holding S.A.</b>							5.134
<b>Total do Investimento</b>							5.193
<b>Provisão para perdas para investimento</b>							(203)

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 Empresarial e Participações Ltda.	15%	102	15	383	198	56	29
<b>Total</b>		<b>4.841</b>	<b>114</b>	<b>(1.375)</b>	<b>590</b>	<b>(230)</b>	<b>222</b>
<b>Ágio em investimentos Uliving Holding S.A.</b>							3.602
<b>Ágio em investimentos Uliving Gestão Empresarial e Participações Ltda.</b>							739
<b>Total do Investimento</b>							<b>4.563</b>

A movimentação dos investimentos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, são representados por:

<b>2021</b>					
<b>Empresa</b>	<b>Investimento em 31/12/2020</b>	<b>Aquisição de Participação</b>	<b>Liquidação de investida</b>	<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>Saldos em 31/12/2021</b>
Uliving Holding S.A.	193	2.058	-	(2.192)	59
VBI Administração Fiduciária e Gestão Ltda.	-	1	-	(204)	(203)
Uliving Gestão Emp. e Part. Ltda.	29	-	30	(59)	-
<b>Total</b>	<b>222</b>	<b>2.059</b>	<b>30</b>	<b>(2.455)</b>	<b>(144)</b>

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

No decorrer dos exercícios de 2021, a Companhia adquiriu participação societária nas empresas Uliving Holding S.A. e VBI DTVM, conforme descrito nas notas (a) e (b) abaixo. O valor de compra de tais participações totalizou o montante de R\$ 3.350 sendo que deste R\$ 2.059 refere-se ao valor contábil do patrimônio adquirido e R\$ 1.291 foi alocado a ágio por expectativa de rentabilidade futura.

No 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>

Em 26 de agosto de 2021, a Empresa adquiriu mais 7,97 % do capital social da Uliving Holding S.A. (Uliving Holding), representado por 4.518 ações ordinárias e 40.661 ações preferenciais.

Patrimônio líquido da investida na data da aquisição	(535)
Participação societária antes da aquisição	56,81%
Investimento antes da aquisição (A)	(304)
Patrimônio líquido da investida após aquisição	919
Participação societária após a aquisição	64,78%
Investimento depois da aquisição (B)	595
Patrimônio líquido adquirido – 7,97 % (A – B)	899
Valor justo da contraprestação transferida	1.779
<b>Ágio gerado por expectativa de rentabilidade futura</b>	<b>880</b>

Em 31 de dezembro de 2021, a Empresa adquiriu mais 3,16% do capital social da Uliving Holding S.A. (Uliving Holding), representado por 2.414 ações ordinárias e 21.725 ações preferenciais.

Patrimônio líquido da investida na data da aquisição	919
Participação societária antes da aquisição	64,78%
Investimento antes da aquisição (A)	595
Patrimônio líquido da investida após aquisição	88
Participação societária após a aquisição	67,94%
Investimento depois da aquisição (B)	59
Patrimônio líquido adquirido – 3,16 % (A – B)	536
Valor justo da contraprestação transferida	946
<b>Ágio gerado por expectativa de rentabilidade futura</b>	<b>410</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.

#### ***Uliving Gestão Empresarial e Participações 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.

Em 2021, a Empresa vendeu 14.790 quotas que representava 14,50% de sua participação na empresa Uliving Gestão Empresarial e Participações Ltda. pelo preço de R\$ 1,00. Concomitante a essa transação, e como parte da operação acordada entre as partes a Empresa comprou 14.790 ações representando 7,42% da participação societária da Companhia Uliving Holding S.A. também pelo montante de R\$ 1,00. Levando em consideração, que a operação foi efetuada de forma conjunta como cláusula condicionante de ambas as transações, tal transação de aquisição das ações da Uliving Holding S.A. gerou um ágio demonstrado abaixo:

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>

### ***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.

## **b. Entidade controlada**

### ***VBI Administração Fiduciária e Gestão Ltda.***

Em 17 de março de 2021 ocorreu a constituição da VBI Administração Fiduciária e Gestão Ltda. na qual a Empresa possui a totalidade de sua participação societária, representada por 1.000 quotas no valor nominal de R\$ 1 cada.

## **c. 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 Empresarial e Participações Ltda. 2020	752	(13)	739
Ágio Uliving S.A. 2021	1.290	(498)	792
<b>Total</b>	<b>5.974</b>	<b>(841)</b>	<b>5.133</b>
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Em 1 de janeiro		4.341	1.668
Despesa de amortização do exercício		(498)	(343)
Ágio reconhecido no exercício		1.290	3.016
<b>Em 31 de dezembro</b>		<b>5.133</b>	<b>4.341</b>

**d. Teste por redução ao valor recuperável**

Em 31 de dezembro de 2021, a Empresa possuía ágio no montante de R\$ 5.133 contabilizado, o qual foi gerado na aquisição da participação da Uliving Holding S.A. e que está fundamentado 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 2021 e 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 2021 e 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.

**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. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 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 2021 e 2020 o valor identificado não foi relevante para reconhecimento nas demonstrações financeiras.

## 8 Impostos e contribuições a recolher

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
ISS	343	523
PIS	18	14
Cofins	81	66
Imposto de Renda	2.429	2.171
INSS	28	33
CSLL	899	801
<b>Total</b>	<b>3.798</b>	<b>3.608</b>

## 9 Partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado
	2021	2020	2021
Ativo, entidades ligadas (a)	1.376	853	1.179
	<b>1.376</b>	<b>853</b>	<b>1.179</b>
Circulante	-	-	-
Não circulante	1.376	853	1.179

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. O Administrador do Fundo verifica 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.

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Passivo, mútuos de pessoas ligadas (a)	-	1.206
	<u>-</u>	<u>1.206</u>
Circulante	-	1.206
Não circulante	-	-

- (a) O mútuo a pagar com o ex-sócio Rodrigo Ávila Sarti foi quitado durante o exercício de 2021.

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Adiantamento para futuro aumento de capital (b)	-	399
	<u>-</u>	<u>399</u>
Não circulante	-	399

- (a) Em 2021 a Empresa realizou aportes no valor de R\$ 1.661 (2020 – R\$ 399), totalizando R\$ 2.060 que foram totalmente integralizados ao capital da investida Uliving Holding S.A. através do aumento de capital deliberado em ata nos dias 26/08/2021 e 31/12/2021.

Em 2020 a Empresa efetuou adiantamentos à sócios, no montante de R\$ 2.205 (nota 6 a) que foram contabilizados como antecipação de distribuição de lucros, os quais no exercício de 2021 foram regularizados com atas de reuniões de sócias para a deliberação da aprovação da distribuição dos dividendos.

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Adiantamentos a sócios (nota 6a)	-	2.205
	<u>-</u>	<u>2.205</u>

## 10 Patrimônio líquido

### Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é de R\$126, composto por 126 quotas com valor nominal de R\$1,00 cada. Deste, R\$1 ainda não foi integralizado (2020: R\$1).

### Composição de quotas

A composição de quotas da Empresa em dezembro de 2021 e 2020 está composta conforme quadro abaixo:

Quotista	2021		2020	
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 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..

Em reunião de quotistas ocorrida em 30 de abril de 2021 foi deliberada a ratificação da antecipação da distribuição de parte dos lucros do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 no montante total de R\$ 2.205, de forma desproporcional às respectivas participações, sendo: R\$ 2.205 à sócia VBI Participações Ltda, R\$ 1 (um real) ao sócio Rodrigo Lacombe Abbud, R\$ 1 (um real) ao sócio Alexandre Segateli Bolsoni, R\$ 1 (um real) ao sócio Sérgio Lemos de Magalhães, R\$ 1 (um real) ao sócio Kenneth Aron Wainer e R\$ 1 (um real) ao sócio Vitor Rangel Botelho Martins.

Em reunião de quotistas ocorrida em 15 de dezembro de 2021 foi deliberada a ratificação da distribuição de lucros da Sociedade ao longo do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 no montante total de R\$ 40.003, de forma desproporcional às respectivas participações, sendo: R\$ 10.869 à sócia VBI Participações Ltda., R\$ 10.417 ao sócio Rodrigo Lacombe Abbud, R\$ 3.832 ao sócio Alexandre Segateli Bolsoni, R\$ 2.102 ao sócio Sérgio Lemos de Magalhães, R\$ 2.366 ao sócio Vitor Rangel Botelho Martins e R\$ 10.417 ao sócio Kenneth Aron Wainer.

## 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.

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Vendas Serviços Mercado Nacional	25.583	24.886
Vendas Serviços Mercado Externo	22.392	23.722
Deduções da receita	<u>(3.074)</u>	<u>(2.611)</u>
<b>Total</b>	<u><u>44.901</u></u>	<u><u>45.997</u></u>

## 12 Custo dos serviços prestados

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Salários e Ordenados	(989)	(1.609)
Férias	(55)	-
13. Salário	(26)	(29)
INSS	(308)	(409)
FGTS	(106)	(114)
Premios e gratificacoes	(237)	-
Vale Refeição	(172)	(139)
Vale Transporte	(17)	(34)
Ass. Méd. Soc.	(303)	(278)
Outras despesas pessoais	(12)	(10)
<b>Total</b>	<b>(2.225)</b>	<b>(2.621)</b>

### 13 Despesas gerais e administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	2021	2020	2021
Aluguéis e condomínio	(959)	(1.014)	(959)
Auditoria	(73)	(34)	(73)
Cartórios	(15)	(14)	(15)
Consultoria e assessoria	(1.760)	(958)	(1.860)
Contabilidade	(209)	(159)	(216)
Depreciação e amortização	(287)	(95)	(287)
Despesas legais	(507)	(548)	(602)
Engenharia	(309)	(198)	(309)
Informática	(1.356)	(1.315)	(1.356)
Manutenção	(22)	(10)	(22)
Outras despesas administrativas	(467)	(539)	(469)
Recrutamento e Seleção	(582)	(262)	(582)
Seguros	(71)	-	(71)
Serviços profissionais	(190)	(221)	(190)
Taxas administrativas	(14)	(405)	(14)
Viagens	(144)	(123)	(144)
<b>Total</b>	<b>(6.965)</b>	<b>(5.895)</b>	<b>(7.169)</b>

### 14 Despesas pessoais

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Salários e Ordenados	(1.803)	(2.373)
Férias	(100)	-
13. Salário	(47)	(42)
INSS	(563)	(602)
FGTS	(194)	(168)
Premios e gratificacoes	(433)	-
Vale Refeição	(315)	(205)
Vale Transporte	(30)	(50)
Ass. Méd. Soc.	(552)	(411)
Outras despesas pessoais (a)	(23)	(14)
<b>Total</b>	<b>(4.060)</b>	<b>(3.861)</b>

(a) Saldo refere-se a convênios e seguro de vida.

## 15 Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social com os valores calculados pela aplicação das alíquotas fiscais está demonstrada a seguir:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Receitas de serviços	47.975	48.608
Presunção (32%)	15.352	15.555
Receitas financeiras:	<u>897</u>	<u>414</u>
Base de cálculo	<u>16.251</u>	<u>15.969</u>
Imposto de renda (15%)	(2.438)	(2.395)
Adicional de imposto de renda (10%)	(1.602)	(1.579)
Contribuição social (9%)	<u>(1.463)</u>	<u>(1.437)</u>
Total impostos corrente	<u>(5.503)</u>	<u>(5.411)</u>

## 16 Contingência

A Administração da Empresa não tem conhecimento de nenhum passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

## 17 Seguros

A Companhia possui seguro contratado para responsabilidade civil de diretores e administradores e responsabilidade civil profissional pela prestação de serviços de investimento, com o limite de indenização de R\$ 30.000.

## 18 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.

## **19 Eventos subsequentes**

A Administração da Empresa efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou assuntos que gerassem impacto nas demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2021.

\* \* \*

Rodrigo Lacombe Abbud  
Diretor

Kenneth Aron Wainer  
Diretor

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