



USF INCORPORADORA SPE S.A.
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.300.053.538

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
CIRCULANTE	41.312.275,94	17.141.718,10
CAIXA	64.517,57	24.839,24
BANCOS CONTA MOVIMENTO	171.546,43	159.879,61
IMPOSTOS A RECUPERAR	81,93	81,93
ADIANTAMENTOS	4.653.005,86	-
ESTOQUES	36.421.407,61	16.950.944,25
DESPESAS DIFERIDAS	1.716,54	5.973,07
NÃO-CIRCULANTE	393.201,66	-
OUTROS VALORES A RECEBER	393.201,66	-
TOTAL DO ATIVO	41.705.477,60	17.141.718,10

Florianópolis, 31 de dezembro de 2021.

Marcelo Machado Gastaldo
CPF: 764.159.530-87
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043.049/O-9
Contador



USF INCORPORADORA SPE S.A.
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.300.053.538

BALANÇO PATRIMONIAL
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
CIRCULANTE	7.263.007,66	4.812.079,88
FORNECEDORES	1.892.428,64	-
OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER	22.611,98	4.739,63
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS A PAGAR	2.439,19	1.324,68
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER	549.327,39	20.112,21
OUTRAS OBRIGAÇÕES	4.785.903,36	4.785.903,36
PARCELAMENTO DE IMPOSTOS	10.297,10	-
NÃO-CIRCULANTE	34.906.437,43	12.221.029,45
EMPRÉSTIMOS	1.964.705,02	2.128.029,45
FINANCIAMENTOS	19.762.897,60	-
OUTRAS OBRIGAÇÕES	13.178.834,81	10.093.000,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(463.967,49)	108.608,77
CAPITAL SOCIAL	200.000,00	200.000,00
PREJUÍZOS ACUMULADOS	(663.967,49)	(91.391,23)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	41.705.477,60	17.141.718,10

Florianópolis, 31 de dezembro de 2021.

Marcelo Machado Gastaldo
CPF: 764.159.530-87
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043.049/O-9
Contador



USF INCORPORADORA SPE S.A.
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.300.053.538

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
RECEITA LIQUÍDA OPERACIONAL	-	-
DESPESAS OPERACIONAIS	(262.463,35)	(27.421,35)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(226.782,75)	(27.421,35)
DESPESAS C/VENDAS	(35.668,00)	-
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	(12,60)	-
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(310.112,91)	(11.142,04)
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(310.112,91)	(11.142,04)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(572.576,26)	(38.563,39)

Florianópolis, 31 de dezembro de 2021.

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 02/04/2022, conforme recibo nº 58.E1.08.B5.67.12.80.AD.DE.9D.DB.F2.16.0F.97.53.B7.A8.A3.B5-0

Marcelo Machado Gastaldo
CPF: 764.159.530-87
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043.049/O-9
Contador

Empresa: USF INCORPORADORA SPE S.A.
C.N.P.J.: 23.019.934/0001-70
Período: 01/01/2021 - 31/12/2021
Insc. Junta Comercial: 42300053538 **Data:** 06/08/2015

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	CAPITAL REALIZADO	LUCROS/PREJUÍZO ACUMULADOS	
Histórico	Capital Social	(-) Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em 31/12/2019	200.000,00	(52.827,84)	147.172,16
Resultado do Exercício	0,00	(38.563,39)	(38.563,39)
Saldo em 31/12/2020	200.000,00	(91.391,23)	108.608,77
Resultado do Exercício	0,00	(572.576,26)	(572.576,26)
Saldo em 31/12/2021	200.000,00	(663.967,49)	(463.967,49)

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 02/04/2022, conforme recibo nº 58.E1.08.B5.67.12.80.AD.DE.9D.DB.F2.16.OF.97.53.B7.A8.A3.B5-0

MARCELO MACHADO GASTALDO
Diretor
CPF: 764.159.530-87

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA
Reg. no CRC - RS sob o No.
CPF: 232.381.600-44

Empresa: USF INCORPORADORA SPE S.A.

C.N.P.J.: 23.019.934/0001-70

Período: 01/01/2021 - 31/12/2021 Insc. Junta Comercial: 42300053538 Data: 06/08/2015

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2021**

	2021	2020
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do período	(572.576,26)	(38.563,39)
(Aumento) Redução em adiantamentos	(4.653.005,86)	0,00
(Aumento) Redução em estoques	(19.470.463,36)	(8.143.643,80)
(Aumento) Redução em despesas diferidas	4.256,53	(5.973,07)
(Aumento) Redução no valores a receber - não	(393.201,66)	0,00
Aumento (Redução) em fornecedores	1.892.428,64	0,00
Aumento (Redução) em obrigações sociais	17.872,35	4.739,63
Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas	1.114,51	1.324,68
Aumento (Redução) em obrigações tributárias	529.215,18	0,00
Aumento (Redução) em parcelamento de impostos	31.131,91	0,00
Aumento (Redução) em futuros investimentos	3.065.000,00	8.393.000,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES	(19.548.228,02)	210.884,05
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos e financiamentos tomados	23.263.147,77	2.015.700,00
Pagamentos de	(3.663.574,60)	(2.062.500,00)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE	19.599.573,17	(46.800,00)
Aumento nas Disponibilidades	51.345,15	164.084,05
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	184.718,85	20.634,80
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	236.064,00	184.718,85

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo
Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 02/04/2022, conforme recibo nº
58.E1.08.B5.67.12.80.AD.DE.9D.DB.F2.16.0F.97.53.B7.A8.A3.B5-0

MARCELO MACHADO GASTALDO
Diretor
CPF: 764.159.530-87

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA
Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9
CPF: 232.381.600-44

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

Notas Explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
(Valores expressos em reais).

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa é uma sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia José Carlos Daux, número 8600, bloco 6, sala 101 G em Florianópolis, Santa Catarina, constituída em 06 de Agosto de 2015 e tem por objeto: Realização específica das atividades de incorporação, construção, comercialização e locação das unidades comerciais, exclusivamente em relação ao imóvel localizado à Rua Hermann Blumenau, nº 102, bairro Centro, CEP 88020-020, Florianópolis/SC, matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, sob nº 81.982.

2. PRINCIPAIS DIRETRIZES CONTÁBEIS

(a) Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as quais abrangem a legislação societária e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, em conformidade com a NBC T 19.41.

A administração concluiu que as demonstrações contábeis apresentam, de forma apropriada, a posição financeira e patrimonial, o desempenho e os fluxos de caixa da entidade;

(b) Estoques

Estão avaliados pelo custo médio de aquisição, com base nos bens existentes no final de cada período de apuração, conforme artigo 295 do Regulamento do Imposto de Renda.

(c) Direitos e Obrigações

Os direitos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos. As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais auferidos.

(d) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados e sempre que devidos provisionados trimestralmente com base no Lucro Presumido.

(e) Apuração do resultado

As receitas e despesas estão demonstradas obedecendo ao regime de competência.

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

(f) Ativos e passivos contingentes

Conforme as práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes, a empresa não possui expectativas de ganhos ou perdas, desta forma não constitui provisão para contingências.

(g) Ônus reais e garantias sobre os ativos

Não há nenhum tipo de ônus real constituído sobre os ativos da empresa, e também não existe nenhum tipo de ativo dado como garantia à terceiros.

(h) Eventos Subsequentes

Não há eventos subsequentes à data do Balanço a serem citados nesta nota.

3. DISPONIBILIDADES

Compõem as disponibilidades o caixa, que está representado pelo saldo dos recursos disponíveis em moeda corrente nacional e pelo valor mantido em conta corrente junto à instituição financeira que a empresa possui relacionamento, conforme quadro abaixo:

DISPONIBILIDADES	2021	2020
CAIXA	64.517,57	24.839,24
CAIXA	64.517,57	24.839,24
BANCOS CONTA MOVIMENTO	171.546,43	159.879,61
BANCO CREDCREA	171.546,43	159.879,61
TOTAL	236.064,00	184.718,85

4. OUTROS CRÉDITOS

O grupo é composto pelos valores de impostos a recuperar, conforme demonstrado no quadro abaixo:

OUTROS CRÉDITOS	2021	2020
IMPOSTOS A RECUPERAR	81,93	81,93
IRRF A RECUPERAR	81,93	81,93
ADIANTAMENTOS	4.653.005,86	-
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	2.465.172,54	-
OUTROS ADIANTAMENTOS	2.187.833,32	-
TOTAL	4.653.087,79	81,93

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

5. ESTOQUES

O grupo é composto pelos custos do imóvel em construção, situado na Rua Hermann Blumenau, 95 na cidade de Florianópolis, conforme mostra quadro abaixo:

ESTOQUES	2021	2020
IMÓVEL R. HERMANN BLUMENAU, 95 FLN	4.785.903,36	4.785.903,36
TERRENO	4.785.903,36	4.785.903,36
CUSTOS DA OBRA	31.635.504,25	12.165.040,89
COMPONENTES BÁSICOS	6.794.986,66	1.889.870,15
INSTAÇÕES	67.779,01	-
MEDABIL	6.984.627,15	5.646.764,29
OUTROS MATERIAIS	10.750,27	10.750,27
PROJETOS E SERVIÇOS TÉCNICOS	1.779.235,99	1.700.000,00
SERVIÇOS DIVERSOS	15.998.125,17	2.917.656,18
TOTAL	36.421.407,61	16.950.944,25

6. DESPESAS DIFERIDAS

O saldo desta conta está composto pelos valores de seguros a apropriar, totalizando em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 1.716,54 e em 31 de dezembro de 2020 o saldo é R\$ 5.973,07.

7. VALORES A RECEBER

Esse grupo é composto pelos valores que a empresa tem a receber da Bewiki, onde em 31 de dezembro de 2021 o saldo foi de R\$ 393.201,66 e em 31 de dezembro de 2020 o saldo era zero.

8. FORNECEDORES

O saldo dessa conta corresponde ao valor a pagar da empresa junto a prestadores de serviços. A contabilização é feita através do crédito da conta do fornecedor no momento do registro da nota fiscal de entrada e do débito no momento do pagamento. Totalizando em 31 de dezembro de 2021 o saldo de R\$ 1.892.428,64 e em 31 de dezembro de 2020 o saldo é zero.

9. OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER

Este grupo é composto por obrigações sociais, conforme demonstrado abaixo:

OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER	2021	2020
FGTS A RECOLHER	2.213,44	850,08
INSS A RECOLHER	20.398,54	3.889,55
TOTAL	22.611,98	4.739,63

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS A PAGAR

Este grupo representa as obrigações da empresa junto aos colaboradores e diretores na forma de salário, pró-labore e etc.

OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS A PAGAR	2021	2020
PRÓ-LABORE A PAGAR	979,00	1.324,68
SALÁRIOS A PAGAR	1.460,19	1.324,68
TOTAL	2.439,19	1.324,68

11. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER

Este grupo é composto por obrigações federais e municipais, conforme demonstrado abaixo:

OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER	2021	2020
INSS OS	304.268,63	3.719,50
IRRF A RECOLHER S/SERV.PREST.PJ	15.692,88	-
ISSQN SUBST. TRIBUTÁRIA A RECOLHER	180.717,86	16.392,71
RETENÇÕES LEI 10.833 A PAGAR	48.648,02	-
TOTAL	549.327,39	20.112,21

12. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Este grupo é composto pela obrigação por compra de imóveis da Sociedade Divina Providencia, conforme demonstrado abaixo:

OUTRAS OBRIGAÇÕES	2021	2020
OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS	4.785.903,36	4.785.903,36
SOCIEDADE DIVINA PROVIDENCIA	4.785.903,36	4.785.903,36
TOTAL	4.785.903,36	4.785.903,36

13. PARCELAMENTO DE IMPOSTOS

Essa conta é composta pelos parcelamentos de impostos como, CSRF IRRF e PGFN. Totalizando em 31 de dezembro de 2021 R\$ 10.297,10 e em 31 de dezembro de 2020 o saldo é zero.

14. EMPRÉSTIMOS – PASSIVO NÃO CIRCULANTE

Composto pelos valores de empréstimos junto a terceiros, conforme demonstrado no quadro abaixo:

EMPRÉSTIMOS	2021	2020
BF SPORTS	20.000,00	20.000,00
BP CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA	295.500,00	295.500,00
G2 PARTICIPAÇÕES LTDA EPP	1.649.205,02	1.762.529,45
RAFAEL DE MENEZES BATISTA	-	50.000,00
TOTAL	1.964.705,02	2.128.029,45

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

15. FINANCIAMENTOS

Este grupo de conta está composto pelos valores dos financiamentos tomados pela empresa junto a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, totalizando em 31 de dezembro o saldo R\$ 19.762.897,60 e em 31 de dezembro de 2020 o saldo zerado.

16. IMPOSTOS PARCELADOS – NÃO CIRCULANTE

Essa conta é composta pelos parcelamentos de impostos como PGFN. Totalizando em 31 de dezembro de 2021 R\$ 20.834,81 e em 31 de dezembro de 2020 o saldo é zero.

17. PESSOAS LIGADAS A EMPRESA

Composto pelos valores referentes aos projetos técnicos da BP Consultoria Empresarial Ltda. totalizando em 31 de dezembro de 2021/2020 R\$ 1.700.000,00.

18. FUTUROS INVESTIMENTOS

Composto pelos valores de futuros investimentos, conforme demonstrado no quadro abaixo:

FUTUROS INVESTIMENTOS	2021	2020
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS - SÃO PAULO XIV LTDA	9.155.000,00	6.410.000,00
H. ARJORA SERVICOS MEDICOS	200.000,00	200.000,00
LUCIA SUKIS CLAUDINO	400.000,00	80.000,00
NEUROMED DIAG NEURO	200.000,00	200.000,00
RENATO ALMEIDA MENDES	1.103.000,00	1.103.000,00
RINALDO CLAUDINO	400.000,00	400.000,00
TOTAL	11.458.000,00	8.393.000,00

19. CAPITAL SOCIAL

O capital social da empresa está representado por 200.000 mil quotas de R\$ 1,00 cada no valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), totalmente integralizados em moeda corrente nacional.

20. PREJUÍZOS ACUMULADOS

A empresa possui R\$ 663.967,49 de prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2021.

Florianópolis, 31 de dezembro de 2021.

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 02/04/2022, conforme recibo nº 58.E1.08.B5.67.12.80.AD.DE.9D.DB.F2.16.0F.97.53.B7.A8.A3.B5-0

Marcelo Machado Gastaldo
CPF: 764.159.530-87
Administrador

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043.049/O-9
Contador