



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

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
CIRCULANTE	93.499.831,50	41.312.275,94
CAIXA	7.507,07	64.517,57
BANCOS CONTA MOVIMENTO	40.967,83	171.546,43
BANCOS CONTA APLICAÇÃO	3.250.862,35	0
IMPOSTOS A RECUPERAR	81,93	81,93
ADIANTAMENTOS	5.729.959,73	4.653.005,86
ESTOQUES	84.470.135,83	36.421.407,61
DESPEAS DIFERIDAS	316,76	1.716,54
NÃO-CIRCULANTE	1.691.942,36	393.201,66
OUTROS VALORES A RECEBER	1.627.729,21	393.201,66
IMOBILIZADO LÍQUIDO	64.213,15	-
TOTAL DO ATIVO	95.191.773,86	41.705.477,60

Florianopolis, 31 de dezembro de 2022.

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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
CIRCULANTE	9.450.841,15	7.263.007,66
FORNECEDORES	3.462.573,58	1.892.428,64
OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER	27.027,08	22.611,98
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS A PAGAR	3.319,32	2.439,19
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER	772.951,95	549.327,39
OUTRAS OBRIGAÇÕES	5.118.895,74	4.785.903,36
PARCELAMENTO DE IMPOSTOS	66.073,48	10.297,10
NÃO-CIRCULANTE	86.632.681,82	34.906.437,43
EMPRÉSTIMOS	8.369.906,39	1.964.705,02
FINANCIAMENTOS	62.009.959,97	19.762.897,60
OUTRAS OBRIGAÇÕES	16.252.815,46	13.178.834,81
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(891.749,11)	(463.967,49)
CAPITAL SOCIAL	200.000,00	200.000,00
PREJUÍZOS ACUMULADOS	(1.091.749,11)	(663.967,49)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	95.191.773,86	41.705.477,60

Florianópolis, 31 de dezembro de 2022.

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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
RECEITA LIQUÍDA OPERACIONAL	-	-
DESPESAS OPERACIONAIS	(860.118,24)	(262.463,35)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(793.986,24)	(226.782,75)
DESPESAS C/VENDAS	(66.132,00)	(35.668,00)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	-	(12,60)
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	432.336,62	(310.112,91)
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	432.336,62	(310.112,91)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(427.781,62)	(572.576,26)

Florianópolis, 31 de dezembro de 2022.

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 19/05/2023, conforme recibo nº 2A.EA.2D.C5.03.4C.51.6E.12.A9.FB.9A.16.F2.71.35.C9.C0.FD.42-6

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: 01/01/2022 - 31/12/2022
Insc. Junta Comercial: 42300053538 Data: 06/08/2015

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	CAPITAL REALIZADO	LUCROS/PREJUÍ ACUMULADOS	
Histórico	Capital Social	(-) Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em 31/12/2020	200.000,00	(91.391,23)	(108.608,77)
Resultado do Exercício	0	(572.576,26)	(572.576,26)
Saldo em 31/12/2021	200.000,00	(663.967,49)	(463.967,49)
Resultado do Exercício	0	(427.781,62)	(427.781,62)
Saldo em 31/12/2022	200.000,00	(1.091.749,11)	(891.749,11)

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 19/05/2023, conforme recibo nº 2A.EA.2D.C5.03.4C.51.6E.12.A9.FB.9A.16.F2.71.35.C9.C0.FD.42-6

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

Empresa: **USF INCORPORADORA SPE S.A.**

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

Período: 01/01/2022 - 31/12/2022

Insc. Junta Comercial: 42300053538 Data: 06/08/2015

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2022**

	2022	2021
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do período	(427.781,62)	(572.576,26)
(Aumento) Redução em adiantamentos	(1.076.953,87)	(4.653.005,86)
(Aumento) Redução em estoques	(48.048.728,22)	(19.470.463,36)
(Aumento) Redução em despesas diferidas	1.399,78	4.256,53
(Aumento) Redução no valores a receber - não circulante	(1.234.527,55)	(393.201,66)
Aumento (Redução) em fornecedores	1.570.144,94	1.892.428,64
Aumento (Redução) em obrigações sociais	4.415,10	17.872,35
Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas	880,13	1.114,51
Aumento (Redução) em obrigações tributárias	223.624,56	529.215,18
Aumento (Redução) em adiantamento de terceiros	332.992,38	0,00
Aumento (Redução) em parcelamento de impostos	224.757,03	31.131,91
Aumento (Redução) em futuros investimentos	2.905.000,00	3.065.000,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(45.524.777,34)	(19.548.228,02)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Compras de imobilizado	(64.213,15)	0,00
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(64.213,15)	0,00
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos e financiamentos tomados	96.547.146,37	23.263.147,77
Pagamentos de empréstimos/financiamentos/debêntures	(2.856.299,73)	(3.663.574,60)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE	93.690.846,64	19.599.573,17
Aumento nas Disponibilidades	48.101.856,15	51.345,15
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	236.064,00	184.718,85
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	3.299.337,25	236.064,00

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo
Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 19/05/2023, conforme recibo nº
2A.EA.2D.C5.03.4C.51.6E.12.A9.FB.9A.16.F2.71.35.C9.C0.FD.42-6

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 2022.
(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	2022	2021
CAIXA	7.507,07	64.517,57
CAIXA	7.507,07	64.517,57
BANCOS CONTA MOVIMENTO	40.967,83	171.546,43
BANCO CREDCREA	40.340,60	171.546,43
BANCO CREDCREA - C/C 388963	612,61	
BANCO ITAÚ S/A	14,62	
BANCOS CONTA APLICAÇÃO	3.250.862,35	-
BANCO ITAÚ CDB	3.248.918,29	-
BANCO ITAÚ S/A	-	
BANCO SANTANDER	1.944,06	
TOTAL	3.299.337,25	236.064,00

4. OUTROS CRÉDITOS

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

OUTROS CRÉDITOS	2022	2021
IMPOSTOS A RECUPERAR	81,93	81,93
IRRF A RECUPERAR	81,93	81,93
ADIANTAMENTOS	5.729.959,73	4.653.005,86
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	2.457.611,74	2.465.172,54
OUTROS ADIANTAMENTOS	3.272.347,99	2.187.833,32
TOTAL	5.730.041,66	4.653.087,79

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	2022	2021
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	79.684.232,47	31.635.504,25
COMPONENTES BÁSICOS	25.878.933,32	6.794.986,66
INSTAÇÕES	990.339,09	67.779,01
MEDABIL	6.984.627,15	6.984.627,15
OUTROS MATERIAIS	810.542,62	10.750,27
PROJETOS E SERVIÇOS TÉCNICOS	1.872.788,06	1.779.235,99
SERVIÇOS DIVERSOS	43.147.002,23	15.998.125,17
TOTAL	84.470.135,83	36.421.407,61

6. DESPESAS DIFERIDAS

O saldo desta conta está composto pelos valores de seguros a apropriar, totalizando em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$ 316,76 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo é R\$ 1.716,54.

7. VALORES A RECEBER

Esse grupo é composto pelos valores que a empresa tem a receber da Bewiki e Becare Club de Benefícios LTDA, onde em 31 de dezembro de 2022 o saldo foi de R\$ 1.627.729,21 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo é R\$ 393.201,66.

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 2022 o saldo de R\$ 3.462.573,58 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo é R\$ 1.892.428,64.

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

9. OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER

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

OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER	2022	2021
CONTRIBUIÇÃO ASSISTENCIAL A RECOLHER	160,77	-
FGTS A RECOLHER	285,95	2.213,44
INSS A RECOLHER	26.580,36	20.398,54
TOTAL	27.027,08	22.611,98

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	2022	2021
PRÓ-LABORE A PAGAR	1.078,68	979,00
SALÁRIOS A PAGAR	2.240,64	1.460,19
TOTAL	3.319,32	2.439,19

11. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER

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

OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER	2022	2021
INSS OS	346.966,61	304.268,63
IRRF A RECOLHER S/ASSALARIADOS	40,67	-
IRRF A RECOLHER S/SERV.PREST.PJ	15.516,39	15.692,88
ISSQN SUBST. TRIBUTÁRIA A RECOLHER	366.271,74	180.717,86
RETENÇÕES LEI 10.833 A PAGAR	44.156,54	48.648,02
TOTAL	772.951,95	549.327,39

12. OUTRAS OBRIGAÇÕES

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

OUTRAS OBRIGAÇÕES	2022	2021
ADIANTAMENTO DE TERCEIROS	332.992,38	-
ADIANTAMENTO DE CLIENTES	332.992,38	-
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	5.118.895,74	4.785.903,36

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

13. PARCELAMENTO DE IMPOSTOS

Essa conta é composta pelos parcelamentos de impostos como, CSRF IRRF e PGFN. Totalizando em 31 de dezembro de 2022 R\$ 66.073,48 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo é R\$ 10.297,10.

14. EMPRÉSTIMOS – PASSIVO NÃO CIRCULANTE

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

EMPRÉSTIMOS	2022	2021
BF SPORTS	958.000,00	20.000,00
BP CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA	285.860,61	295.500,00
G2 PARTICIPAÇÕES LTDA EPP	7.126.045,78	1.649.205,02
TOTAL	8.369.906,39	1.964.705,02

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 de 2022 o saldo R\$ 62.009.959,97 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo de R\$ 19.762.897,60.

16. IMPOSTOS PARCELADOS – NÃO CIRCULANTE

Essa conta é composta pelos parcelamentos de impostos como PGFN. Totalizando em 31 de dezembro de 2022 R\$ 189.815,46 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo é R\$ 20.834,81.

17. PESSOAS LIGADAS A EMPRESA

Composto pelos valores referentes aos projetos técnicos da BP Consultoria Empresarial Ltda. totalizando em 31 de dezembro de 2022/2021 R\$ 1.700.000,00.

18. FUTUROS INVESTIMENTOS

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

FUTUROS INVESTIMENTOS	2022	2021
APL3 PARTICIPAÇÕES LTDA	610.000,00	-
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SÃO PAULO XIV	11.450.000,00	9.155.000,00
H. ARJORA SERVICOS MEDICOS	200.000,00	200.000,00
LUCIA SUKIS CLAUDINO	400.000,00	400.000,00
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	14.363.000,00	11.458.000,00

19. CAPITAL SOCIAL

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

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\$ 1.091.749,11 de prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2022.

Florianópolis, 31 de dezembro de 2022.

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 19/05/2023, conforme recibo nº 2A.EA.2D.C5.03.4C.51.6E.12.A9.FB.9A.16.F2.71.35.C9.C0.FD.42-6

Marcelo Machado Gastaldo
CPF: 764.159.530-87
Administrador

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