

**NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

---

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Companhia Promotora UCI é uma sociedade anônima de capital fechado, foi constituída em 13 de junho de 2011, e tem como tem por objeto social a prestação de serviços destinados (i) à realização de atividades de prospecção, agenciamento e intermediação de créditos imobiliários; (ii) à análise e gestão de créditos imobiliários de terceiros; (iii) à análise documental e cadastral para a contratação de operações de crédito imobiliário; (iv) ao registro e processamento de dados em sistemas informatizados; e (v) à originação, assim entendida a emissão dos respectivos contratos e a coleta das necessárias assinaturas, de créditos imobiliários a serem concedidos por terceiros; e (vi) prestação de serviços de curso técnico em transações imobiliárias. Com a matriz em Porto Alegre/RS, a companhia também conta com filiais em Caxias do Sul/RS, Florianópolis/SC, Joinville/SC, Curitiba/PR, Londrina/PR, Rio de Janeiro/RJ, Goiânia/GO, Brasília/DF e São Paulo/SP.

**2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas seguindo as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP – Brasil Generally Accepted Accounting Principles”) que abrangem, além das disposições da legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, homologados pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade em suas resoluções.

**3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Compreende o saldo em caixa, em contas bancárias e aplicações de liquidez imediata.

3.2. Clientes p/serviços prestados

As contas a receber de clientes estão registradas pelo valor de serviços prestados a faturar e serviços faturados.

3.3. Imobilizado

Estão demonstrados ao custo de aquisição. Um item do imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado em que o ativo for baixado. Durante o exercício findo em 31/12/2022, a companhia não verificou a existência de indicadores de que determinados ativos imobilizados poderiam estar acima do valor recuperável, e consequentemente nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos ativos imobilizados é necessária.

3.4. Depreciações

Calculadas linearmente sobre o custo de aquisição e absorvidas no resultado às taxas normais e adequadas à vida útil dos bens. A vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados quando for o caso.

3.5. Intangível

Estão demonstrados ao custo de aquisição.

3.6. Amortizações

Calculadas linearmente sobre o custo de aquisição e absorvidas no resultado às taxas normais e adequadas, sendo de 5% a.a. p/Sistemas e aplicativos.

3.7. Imposto de renda

O Imposto de Renda é calculado no exercício dentro do regime de competência, pelo Lucro Real, com base na alíquota de 15% acrescido do adicional de 10%, pelo valor bruto que engloba os incentivos fiscais correspondentes. A Contribuição Social é calculada com base na alíquota de 9%.

### 3.8. Demais direitos e obrigações

Os demais direitos e obrigações, classificados no circulante e não circulante obedecem ao prazo de realização ou de exigibilidade nos termos dos artigos 179 e 180 da Lei 6.404/76; os valores registrados, quando aplicável, estão acrescidos de juros, calculados até a data do encerramento do exercício.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A conta "Caixa e equivalentes de caixa" está assim representada:

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	0,00	102,55
Bancos conta movimento	108,64	14.654,24
Aplicações Liquidez Imediata	2.593.822,11	4.608.910,86
<b>TOTAL</b>	<b>2.593.930,75</b>	<b>4.623.667,65</b>

## 5. PARTES RELACIONADAS

São decorrentes de empréstimos para financiar as atividades da empresa cujos saldos em 31/12/2021 e 31/12/2022 estão abaixo demonstrados.

Acionistas	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2021
Batovi Participações Ltda.	2.866.329,01	2.866.329,01
UCI Holding Brasil Ltda.	2.866.329,01	2.866.329,01
Total	5.732.658,02	5.732.658,02

Os empréstimos vencem em 10 anos a partir de suas datas de contratação e possuem taxa zero.

## 6. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A reconciliação da Receita Operacional Bruta para a Receita Operacional Líquida é demonstrada a seguir:

Contas (Expressas em R\$)	31/12/2022	31/12/2021
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>8.851.230,04</b>	<b>14.951.076,69</b>
Receitas de serviços de intermediação	9.080.353,21	15.202.625,97
(-) Serviços Cancelados	(229.123,17)	(251.549,28)
<b>(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>(1.265.271,97)</b>	<b>(2.160.294,29)</b>
Impostos incidentes s/serviços	(1.265.271,97)	(2.160.294,29)
<b>(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>7.585.958,07</b>	<b>12.790.782,40</b>

## 7. RESULTADO DO EXERCÍCIO - PATRIMÔNIO LÍQUIDO – RECURSOS PARA AUMENTO DE CAPITAL

Em 31/12/2018 a Companhia apurou um Lucro Líquido do Exercício no valor de R\$ 3.663,70 e Patrimônio Líquido a descoberto (negativo) em R\$ 5.001.958,12. Em 31/12/2019 a Companhia apurou um Lucro Líquido do Exercício no valor de R\$ 313.475,20 e o Patrimônio Líquido permaneceu a descoberto (negativo) em R\$ 5.120.773,74. Em 31/12/2020 a Companhia apurou um Lucro Líquido do Exercício no valor de R\$ 1.518.800,42 e o Patrimônio Líquido permaneceu a descoberto (negativo) em R\$ 3.637.846,09. Em 31/12/2021 a Companhia apurou um Lucro Líquido do Exercício no valor de R\$ 1.709.839,57 e o Patrimônio Líquido permaneceu a descoberto (negativo) em R\$ 1.861.993,84. Em 31/12/2022 a Companhia apurou um Prejuízo Líquido do Exercício no valor de R\$ 2.789.050,46 e o Patrimônio Líquido permaneceu a descoberto (negativo) em R\$ 4.637.813,17. Para reverter esta situação de resultados negativos, e patrimônio líquido a descoberto, a administração está empenhada em implementar cada vez mais os objetos sociais da empresa na busca de resultados positivos.

## **8. CAPITAL SOCIAL**

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é representado por 10.247.308 (dez milhões, duzentos e quarenta e sete mil, trezentos e oito) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

## **9. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES**

São considerados como ajustes de exercícios anteriores, os decorrentes de mudanças de critério contábil ou de retificação de erro referente a exercícios anteriores, desta forma foram evidenciados em ajuste credores e devedores que pertencem a exercícios anteriores como ajuste de saldo, são eles: Ajuste do valor do FGTS 12/2021, ajustes de valor a pagar de PIS e COFINS devido a reapurações de períodos (compensações via PERDCOMP), ajustes referentes a análise do balanço de 2021 solicitados pela auditoria, ajustes de depreciação/valor residual de bens que estavam errados no momento da implantação de saldo vindo da contabilidade anterior e ajuste da base negativa de IRPJ de 2021 devido a reapuração do período com a inclusão da LEI DO BEM.

## **10. AÇÃO TRABALHISTA**

A Companhia Promotora UCI, empresa controlada pela UCI Holding, apresenta ação trabalhista movida por ex-funcionário. Em 26 de junho de 2021 foi proferida decisão pelo Tribunal Regional do Trabalho dando parcial provimento ao reclamante. Ante a publicação do acórdão ordinário, foi interposto recurso de revista em 27 de agosto de 2021, suscitando divergência legal e violação constitucional, além de contrariedade a entendimento pacificado no âmbito do Superior Tribunal Federal, o que está pendente de apreciação. Em relação ao recurso o assessor jurídico entende que há chance possível de reforma da decisão no âmbito das próximas instâncias recursais. No exercício de 2019 a Companhia Promotora UCI provisionou o valor de R\$ 270.000,00 para fazer frente a esta contingência trabalhista, sendo que a estimativa do assessor jurídico alcançava R\$ 585.828,58. No exercício de 2022 por determinação do Conselho UCI Brasil foi acrescida a provisão o valor de R\$ 1.230.000,00. Em dezembro de 2022, o valor da provisão alcança R\$ 1.500.000,00.

## **11. AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Conforme determina o CPC 24, em 23/02/2023, foi autorizado pela administração a emissão das demonstrações contábeis.

TIAGO MIGUEL DA CRUZ MARCELINO  
DIRETOR  
CPF: 718.078.381-10

LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI  
DIRETOR  
CPF: 488.920.760-00

PRISCILA ZIMMERMANN  
CONTADORA - CRC/RS: 090936/O-4  
CPF: 811.727.020-04