

N/E/X/T


AUDITORES

# Demonstrações Financeiras

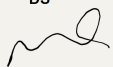
VILLAGGIO EMPREENDIMENTO  
IMOBILIARIO SPE S.A.

CNPJ: 21.941.386/0001-06

31 DE DEZEMBRO DE 2023

DS  


DS  
MD

DS  



DS  
Rk

DS  
RkT




## Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	03
Balanço patrimonial	08
Demonstração do resultado do exercício	09
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

DS  


DS  
MID

DS  


DS  
Rk

DS  
RkT



# Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Acionistas e Diretores da

**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis / SC

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A., em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

DS

DS

DS

DS

DS



## Base Para Opinião

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


## Outros assuntos

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração, obtido antes da data deste relatório.


Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o relatório da administração e não expressamos ou expressaremos qualquer forma de opinião de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler as outras informações identificadas acima e, ao fazê-lo, considerar se essas outras informações estão, de forma relevante, inconsistentes com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentam estar distorcidas de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante nas outras informações obtidas antes da data deste relatório, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

DS  


DS  


DS  


DS  


DS  




## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras


Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações 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 de auditoria sempre detecta 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 de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

DS  


DS  


DS  


DS  


DS  




Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 possam vir a ser identificadas durante nossos trabalhos.

Blumenau – SC, 05 de abril de 2024.

Digitally signed by  
EDUARD CLAUS  
MORSCH:  
03596382955



---

**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

CRC-SC 8.765/O-4  
Eduard Claus Morsch – Sócio Responsável  
Contador CRC-SC 029.522/O-0

DS

DS

DS

DS

DS

**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.026.459	907.033
Contas a receber de clientes	5	245.040	3.008.514
Tributos a recuperar	6	28.647	-
Estoques	7	5.377.942	9.545.704
Outros créditos	8	4.800.000	25.591
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>11.478.088</b>	<b>13.486.842</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Contas a receber de clientes	5	-	188.937
Realizável a longo prazo	9	41.385	25.290
Imobilizado	10	312.903	356.232
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>354.288</b>	<b>570.459</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>11.832.376</b>	<b>14.057.301</b>
<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>			
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	11	261	94.498
Obrigações sociais		-	500
Obrigações tributárias	12	59.442	58.528
Outras obrigações		-	45.069
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>59.703</b>	<b>198.595</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Obrigações tributárias	12	39.308	127.898
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>39.308</b>	<b>127.898</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social		10.000.000	10.000.000
Reserva legal		1.430.124	1.324.376
Reserva de lucros		303.241	2.406.432
<b>Total do patrimônio líquido</b>	13	<b>11.733.365</b>	<b>13.730.808</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>11.832.376</b>	<b>14.057.301</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

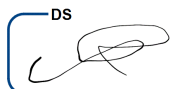
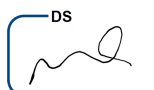
Florianópolis - SC

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receita bruta de vendas</b>		8.664.641	22.351.832
(-) Deduções da receita		(178.055)	(468.843)
<b>Receita operacional líquida</b>	14	<b>8.486.586</b>	<b>21.882.989</b>
<b>Custo das atividades imobiliárias</b>		(4.397.763)	(11.945.915)
<b>Resultado bruto</b>		<b>4.088.823</b>	<b>9.937.074</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas com vendas		(657.840)	(1.276.814)
Despesas gerais e administrativas		(1.244.057)	(851.889)
<b>Total das despesas operacionais</b>		<b>(1.901.897)</b>	<b>(2.128.703)</b>
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>2.186.926</b>	<b>7.808.371</b>
Receitas financeiras		135.275	78.216
Despesas financeiras		(681)	(1.515)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	15	<b>134.594</b>	<b>76.701</b>
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b>		<b>2.321.520</b>	<b>7.885.072</b>
(-) Provisão para contribuição social	16	(125.645)	(151.882)
(-) Provisão para imposto de renda	16	(80.918)	(286.999)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>2.114.957</b>	<b>7.446.191</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DS  
DS  
DS  
DS  
DS  


**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

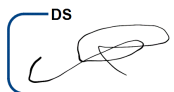
Florianópolis - SC

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva de Lucros</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultado do exercício</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>10.000.000</b>	<b>8.186.749</b>	<b>947.248</b>	-	<b>19.133.997</b>
Ajustes de exercícios anteriores	-	96.364	-	-	96.364
Resultado do exercício	-	-	-	7.446.191	7.446.191
Destinação do resultado:					
Reserva legal	-	-	377.128	(377.128)	-
Distribuição de lucros		(8.186.749)	-	(4.758.995)	(12.945.744)
Reserva de lucros		2.310.068	-	(2.310.068)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>10.000.000</b>	<b>2.406.432</b>	<b>1.324.376</b>	-	<b>13.730.808</b>
Ajustes de exercícios anteriores	-	187.600	-	-	187.600
Resultado do exercício	-	-	-	2.114.957	2.114.957
Destinação do resultado:					
Reserva legal	-	-	105.748	(105.748)	-
Distribuição de lucros		(2.406.432)	-	(1.893.568)	(4.300.000)
Reserva de lucros		115.641	-	(115.641)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>10.000.000</b>	<b>303.241</b>	<b>1.430.124</b>	-	<b>11.733.365</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DS  
DS  
DS  
DS  
DS  


**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

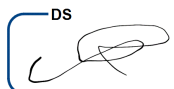
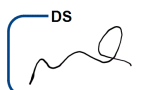
Florianópolis - SC

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro antes do IRPJ e CSLL	2.321.520	7.885.072
Ajustado por:		
Depreciação e amortização	44.158	29.592
Despesas de juros	129	1
	<b>2.365.807</b>	<b>7.914.665</b>
<b>(Aumento)/Diminuição das contas ativas</b>		
Contas a receber de clientes	2.952.411	1.312.406
Estoque	4.167.762	10.558.322
Tributos a recuperar (exceto IR e CS)	125.881	-
Outros créditos	(4.774.409)	28.830
Realizável a longo prazo	(16.095)	(21.127)
<b>Aumento/(Diminuição) das contas passivas</b>		
Fornecedores	(94.237)	92.256
Obrigações sociais	(500)	500
Obrigações tributárias	(104.145)	(9.107)
Outras obrigações	(69)	(261.083)
<b>Caixa gerado das operações</b>	<b>4.622.406</b>	<b>19.615.662</b>
Juros pagos	(129)	(1)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(202.022)	(434.686)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>4.420.255</b>	<b>19.180.975</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição de ativo imobilizado	(829)	(299.770)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(829)</b>	<b>(299.770)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Redução do capital social	-	(7.254.256)
Distribuição de lucros	(4.300.000)	(12.945.744)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(4.300.000)</b>	<b>(20.200.000)</b>
<b>AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES</b>	<b>119.426</b>	<b>(1.318.795)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	907.033	2.225.828
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício</b>	1.026.459	907.033

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DS  
DS  
DS  
DS  
DS  


## VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. ("Companhia") é uma Companhia domiciliada no Brasil. O endereço registrado da Companhia localizada em Florianópolis, Bairro João Paulo, nº600, sala 101, no Estado de Santa Catarina. A Companhia tem por objeto social os serviços de Incorporação de empreendimentos imobiliários.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras inerentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (comparativas) estão sendo apresentadas em reais (R\$), moeda corrente do país sob o pressuposto normal de continuidade das atividades.


As demonstrações financeiras foram elaboradas com base nas Práticas Contábeis brasileiras que compreendem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidos pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas empresas em assuntos não regulados, desde que atendam ao Pronunciamento Conceitual Básico de Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações financeiras emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis brasileiras.

A administração da empresa declara que as demonstrações financeiras refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização, respondendo a administração da empresa, pela veracidade, integralidade e procedência.


A responsabilidade profissional do contabilista que referenda este conjunto de demonstrações financeiras está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, podem conter reclassificações, quando aplicável, para melhoria da informação e comparabilidade.

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela administração em 25 de março de 2024.

DS  


DS  


DS  


DS  


DS  


## VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:

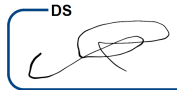
(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

#### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

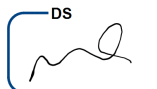
As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

a) **Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras** – Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução nº 1266/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pelas orientações contidas no OCPC 01 (R1) (Empresas de Incorporação Imobiliária) e Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Empresas de Incorporação Imobiliária Brasileiras, para determinar a transferência dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade e a aplicação do CPC 30 (R1) – Receitas, quando todas as condições para reconhecimento da venda de bens são satisfeitas.

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, os termos do contrato e de todos os fatos e circunstâncias relacionados se enquadrem no alcance do CPC 30 (R1), transferindo continuamente os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens, o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade e na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados;
- É apurado o percentual do custo incorrido, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim, determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como antecipações de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante quando aplicável. As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização;
- Os encargos financeiros dos financiamentos imobiliários, das dívidas de terrenos adquiridos e financiamentos são capitalizados ao estoque de imóveis e levados ao resultado na proporção das frações ideais vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos";
- Permutas físicas, tendo como objetivo a entrega de unidade a construir, são registradas pelo seu valor justo, contabilizadas como um componente do estoque de terrenos em contrapartida de adiantamentos de clientes no passivo, quando as

DS  


DS  


DS  


DS  


DS  


**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

cláusulas resolutivas tenham sido atendidas. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo;


- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o CPC 23 – Políticas Contábeis, mudança de estimativas e retificações de erros.
- As despesas com propaganda, marketing, promoções, comissões e outras atividades correlatas, não fazem parte do custo de construção do imóvel. São reconhecidas no resultado em rubrica de Despesas com Vendas, de acordo com o respectivo período de veiculação, não podendo ser diferidas para futuro reconhecimento até a entrega das unidades imobiliárias.

**b) Caixa e equivalentes de caixa** – Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de no máximo três meses classificados como de baixo risco, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.


**c) Ativos financeiros** – A Companhia classifica seus ativos financeiros sob a categoria "*mantidos até o vencimento*". A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

**Mantidos até o vencimento:** São ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, com vencimentos definidos, para os quais a Companhia tem intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, deduzidos de eventuais reduções em seu valor recuperável. Os juros, correção monetária, variação cambial e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo, são reconhecidas no resultado quando incorridos.

**d) Estoque de imóveis a comercializar:** Incluem os imóveis em construção e concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários. Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável.

DS  


DS  


DS  


DS  


DS  


**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

---

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

**e) Imobilizado:**

- I. **Reconhecimento e mensuração** - Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição e/ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*). O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

Quando partes significativas de um item do imobilizado tem diferentes vidas uteis, estas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado. Quaisquer ganhos ou perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

- II. **Custos subsequentes** - O custo de reposição de um componente do imobilizado a reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro a baixado. Os custos de manutenção no dia a dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.


- f) **Passivo circulante e não circulante** – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

- g) **Empréstimos e financiamentos** – São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores, acrescidos de juros pró-rata dia apropriados até a data dos balanços.


- h) **Receitas financeiras e despesas financeiras** – As receitas financeiras abrangem os rendimentos com aplicações financeiras e descontos obtidos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros por atraso e tarifas bancárias.

- i) **Despesas e receitas** – Estão apropriadas, obedecendo ao regime de competência.

- j) **Tributação** - A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa. A Companhia optou pelo

DS  


DS  


DS  


DS  


DS  


**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente. A partir do ano de 2017 a Companhia adotou a sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei nº 12.844 de 2014.

**k) Apuração do resultado** – Vendas de unidades não concluídas, serão reconhecidas conforme as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – OCPC-01 e OCPC-04, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.



**l) Estimativas contábeis** – A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Companhia use de julgamentos na determinação e no registro de estimativas contábeis. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção das vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos e passivos financeiros pelo valor justo, análise do risco de crédito para a determinação da provisão para perdas, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências. A Companhia revisa as suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente.

**m) Ajustes de valor presente de créditos e obrigações** – Não há efeitos relevantes que justifiquem qualquer ajuste a valor presente de curto e longo prazo, dos créditos e das obrigações.

**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

Caixa e os equivalentes de caixa existentes na companhia são compostos por:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Banco conta movimento	127.914	907.033
Aplicações financeiras	898.545	-
<b>Total</b>	<b>1.026.459</b>	<b>907.033</b>

DS  
DS  
DS  
DS  
DS  


**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

**5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES**

O valor das contas a receber de clientes está assim composto:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antônio Santos Silva	245.040	908.514
Pedro Delci Conte	-	2.100.000
<b>Total curto prazo</b>	<b>245.040</b>	<b>3.008.514</b>
Antônio Santos Silva	-	188.937
<b>Total longo prazo</b>	<b>-</b>	<b>188.937</b>
<b>Total geral</b>	<b>245.040</b>	<b>3.197.451</b>

**6. TRIBUTOS A RECUPERAR**

São decorrentes dos critérios estabelecidos pela legislação tributária e estão compostos da seguinte forma:

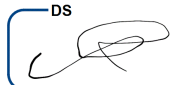
<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
RET a compensar	16.720	-
IRPJ a compensar	7.102	-
CSLL a compensar	4.261	-
Saldo negativo IRPJ	564	-
<b>Total</b>	<b>28.647</b>	<b>-</b>

**7. ESTOQUES**

A Companhia não possui obras em andamento, diante disto o valor dos estoques está representado por unidades imobiliárias do Citta Life Residence e imóveis a comercializar, conforme demonstrado a seguir:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Citta Life Residence	4.912.942	8.480.704
Imóveis de terceiros a comercializar	465.000	465.000
Terrenos	-	600.000
<b>Total</b>	<b>5.377.942</b>	<b>9.545.704</b>

DS



DS



DS



DS



DS



**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

**8. OUTROS CRÉDITOS**

Outros créditos estão assim compostos:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Adiantamentos realizados	4.800.000	15.116
Seguros a apropriar	-	10.475
<b>Total</b>	<b>4.800.000</b>	<b>25.591</b>

**9. REALIZÁVEL A LONGO PRAZO**

O saldo de realizável a longo prazo está assim composto:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cotas de capital - Unicred S.A	41.385	25.290
<b>Total</b>	<b>41.385</b>	<b>25.290</b>

**10. IMOBILIZADO**

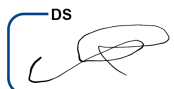
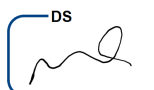
O ativo imobilizado está assim composto por:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>			<b>2022</b>
	<b>Custo</b>	<b>Depreciação Acumulada</b>	<b>Líquido</b>	<b>Líquido</b>
Apartamento decorado	312.382	(35.689)	276.693	307.101
Plantão de vendas	139.717	(103.507)	36.210	49.131
<b>Total</b>	<b>452.099</b>	<b>(139.196)</b>	<b>312.903</b>	<b>356.232</b>

**11. FORNECEDORES**

O saldo de fornecedores, é composto por:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fornecedores nacionais a pagar	261	94.498
<b>Total</b>	<b>261</b>	<b>94.498</b>

DS  
DS  
DS  
DS  
DS  


**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

**12. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

O saldo de obrigações tributárias está assim composto:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
RET faturamento a recolher	52.369	50.071
ISS retido a recolher	3.489	1.446
CSLL a pagar	1.423	2.199
INSS retido a recolher	836	297
CSLL retido a recolher	775	768
IRRF s/ comissão a recolher	300	397
IRRF sociedade civil a recolher	250	286
IRPJ a pagar	-	3.064
<b>Total curto prazo</b>	<b>59.442</b>	<b>58.528</b>
RET diferido a recolher	19.001	127.898
CSLL diferido a recolher	7.615	-
IRPJ diferido a recolher	12.692	-
<b>Total longo prazo</b>	<b>39.308</b>	<b>127.898</b>
<b>Total geral</b>	<b>98.750</b>	<b>186.426</b>

**13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

(i) O capital social da Companhia subscrito e integralizado é de R\$ 10.000.000 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 10.000.000 em 31/12/2022), 10.000.000 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, conforme acionistas abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>Capital</b>	<b>%</b>
RGK Investimentos Imobiliários Ltda	2.500.000	25,00%
Altavista Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.250.000	12,50%
Aquavalue Consultoria, Treinamento e Gestão de Emp	1.250.000	12,50%
RMD Participações Ltda	1.250.000	12,50%
SCAB Empreendimentos Ltda	1.250.000	12,50%
Siqueira Administração de Bens S.S Ltda	1.250.000	12,50%
Solid Administração e Participações Ltda	1.250.000	12,50%
<b>Total</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100%</b>

(ii) As reservas de incentivos fiscais, no valor de R\$ 1.430.124 (2022 - R\$ 1.324.376).

(iii) A reserva de lucros provém de resultados disponíveis para destinação e/ou compensação de prejuízos.

**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

**14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA**

A receita operacional líquida é composta por:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Unidade imobiliárias Cittá Life Residence	8.044.641	22.101.832
Vendas de terrenos	620.000	250.000
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>8.664.641</b>	<b>22.351.832</b>
(-) COFINS - RET	(123.366)	(377.016)
(-) COFINS	(18.600)	(7.500)
(-) PIS - RET	(32.059)	(82.702)
(-) PIS	(4.030)	(1.625)
<b>(-) Deduções da receita bruta</b>	<b>(178.055)</b>	<b>(468.843)</b>
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>8.486.586</b>	<b>21.882.989</b>

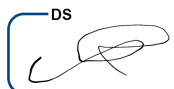
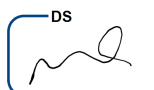
**15. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

O resultado financeiro líquido da companhia é composto por:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Juros recebidos	50.112	1.592
Receita aplicação financeira	52.955	-
Retorno de sobras	26.664	41.440
Outras receitas financeiras	5.544	35.184
<b>Receitas financeiras</b>	<b>135.275</b>	<b>78.216</b>
Tarifas bancárias	(551)	(1.514)
Juros pagos	(130)	(1)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(681)</b>	<b>(1.515)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>134.594</b>	<b>76.701</b>

**16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

O imposto de Renda e Contribuição Social foram apurados com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% e da contribuição social a razão de 12% (atividades de incorporação imobiliária) e 100% sobre as receitas financeiras, das quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Conforme mencionado na nota explicativa nº 3, a Companhia tributa seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas de forma definitiva à alíquota de 4%. Para as receitas de vendas cujos

DS  
DS  
DS  
DS  
DS  


**VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:**

(Valores expressos em reais – R\$, exceto se especificado de outra forma)

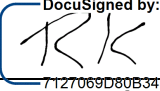
imóveis estão nesse regime, as alíquotas incidentes são 1,26% para imposto de renda e 0,66% para contribuição social. As provisões, apuradas com base no lucro presumido, foram calculadas da seguinte maneira:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Venda de imóveis novos	8.044.641	22.101.832
Venda de terrenos	620.000	250.000
Receitas financeiras	108.610	36.776
<b>Base de cálculo</b>	<b>8.773.251</b>	<b>22.388.608</b>
IRPJ lucro presumido	(23.732)	(8.516)
CSLL lucro presumido	(16.471)	(6.010)
IRPJ e CSLL – RET	(166.360)	(424.355)
<b>Total IRPJ e CSLL</b>	<b>(206.563)</b>	<b>(438.881)</b>

**17. DEMANDAS JUDICIAIS**

Não há registro de demandas judiciais ou arbitrais em qualquer esfera do poder judicial ou ainda em processos extrajudiciais perante órgãos da administração pública em face da Companhia.

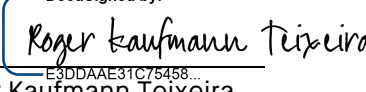
Florianópolis, 05 de abril de 2024.

DocuSigned by:  
  
 7127069D80B3439...  
 Rafael Kuerten  
 Diretor

DocuSigned by:  
  
 9957877DF2F242A...  
 Nilson Guiguer Junior  
 Diretor

DocuSigned by:  
  
 05B5974F1496476...  
 Mauricio Ibarra Dodes  
 Diretor

DocuSigned by:  
  
 37AD86C8C380433...  
 André Regueira  
 Diretor

DocuSigned by:  
  
 E3DDAAE31C75458...  
 Roger Kaufmann Teixeira  
 CRC: 1-SC-024940/O-8  
 Contador