

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Relatório dos Auditores Independentes

**Demonstrações Financeiras
Em 31 de dezembro de 2021**

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

**Demonstrações Financeiras
Em 31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações de resultados

Demonstração do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras



Vox Auditores Independentes S/S
Rua João Pessoa, 835 – sala 10/A
CEP 89036-000 Bairro Velha – Blumenau-SC

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Diretores e Acionistas da
VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Florianópolis - SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000)

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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

Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 apresentados para fins de comparação foram por nós auditados, com emissão do relatório datado de 22 de fevereiro de 2021, que não conteve modificação.

Responsabilidade 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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, 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 Companhia.
- 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 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.

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 identificamos durante nossos trabalhos.

Blumenau (SC), 02 de março de 2022.

Jaimir Biff

Contador CRC (SC) nº 017.155/O-7



**Vox Auditores
Independentes S/S**
CRC (SC) nº 008488/O-5
CVM nº 1195-9

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020		Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.225.828	7.898.807	Fornecedores		2.242	11.489
Contas a Receber	5	3.431.235	12.928.499	Empréstimos e financiamentos	11	-	3.333.333
Adiantamentos a fornecedores		46.484	2.913	Obrigações tributárias	8	159.805	254.169
Impostos a recuperar		-	14.216	Obrigações sociais e trabalhistas		-	-
Imóveis a comercializar	6	20.104.026	38.912.596	Adiantamentos de clientes	9	45.000	-
Outros créditos		7.937	7.937	Outras contas a pagar	10	7.368.152	1.732.140
Total do ativo circulante		25.815.510	59.764.966	Total do passivo circulante		7.575.198	5.331.131
Não circulante				Não circulante			
Contas a Receber	5	1.078.622	-	Obrigações tributárias	8	275.155	635.876
Investimentos		4.163	4.030	Total do passivo não circulante		275.155	635.876
Imobilizado	7	86.054	142.168	Patrimônio líquido			
Total do ativo não circulante		1.168.839	146.198	Capital social	12	10.000.000	44.454.256
				Reserva de lucros		9.133.997	9.489.901
				Total do patrimônio líquido		19.133.997	53.944.157
Total do ativo		26.984.350	59.911.164	Total do passivo e patrimônio líquido		26.984.350	59.911.164

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais)

	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida de vendas	13	34.654.380	16.688.388
(-) Custos operacionais		(22.074.722)	(14.181.438)
(=) Lucro bruto		12.579.658	2.506.950
(+/-) Despesas/receitas operacionais			
Despesas comerciais		(67.210)	(128.469)
Despesas gerais e administrativas		(2.794.674)	(960.028)
Receitas financeiras	15	74.427	315.983
Despesas financeiras	15	(1.842)	(31.207)
Outras receitas (despesas) operacionais		52.189	13.075
(=) Resultado antes das provisões tributárias		9.842.548	1.716.304
Imposto de Renda e Contribuição Social	16	(698.451)	(420.224)
(=) Lucro líquido do exercício		9.144.096	1.296.080

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais)

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	9.144.096	1.296.080
Total do resultado abrangente do exercício	9.144.096	1.296.080
Total do resultado abrangente atribuível a:		
Acionistas da Empresa	9.144.096	1.296.080
Não controladores	-	-
	9.144.096	1.296.080

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais)

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	9.144.096	1.296.080
Itens que não afetam o caixa operacional		
Depreciação	23.692	31.185
Lucros distribuídos	(9.500.000)	-
	(332.212)	1.327.265
Aumento e diminuição das contas de ativo e passivo		
Contas a receber	8.418.641	3.346.646
Imóveis a comercializar	18.808.569	1.147.011
Outros ativos circulantes e não circulantes	(29.356)	1.128.120
Fornecedores	(9.247)	(742.450)
Obrigações sociais e trabalhistas	-	(13.996)
Obrigações tributárias	(455.086)	153.930
Adiantamentos de clientes	45.000	(36.390)
Outros passivos circulantes e não circulantes	5.636.011	(2.255)
Caixa líquido das atividades operacionais	32.414.533	4.980.616
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Diminuição (aumento) de investimentos	(132)	-
Baixa (aquisições) de bens do imobilizado	32.421	152.177
Caixa líquido das atividades de investimentos	32.289	152.177
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Redução do capital social	(34.454.256)	-
Aumento dos empréstimos	(3.333.333)	(4.666.667)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(37.787.589)	(4.666.667)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(5.672.979)	1.793.391
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	7.898.807	6.105.415
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.225.828	7.898.807
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(5.672.979)	1.793.391

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

	Nota explicativa	Capital social integralizado	Reserva de Lucros		Lucros ou prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
			Reserva legal	Lucros retidos		
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>44.454.256</u>	<u>425.240</u>	<u>7.768.581</u>	<u>-</u>	<u>52.648.077</u>
Lucro líquido do exercício					1.296.080	1.296.080
Constituição reserva legal			64.804		(64.804)	-
Destinação proposta no exercício				1.231.276	(1.231.276)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>44.454.256</u>	<u>490.043</u>	<u>8.999.857</u>	<u>-</u>	<u>53.944.157</u>
Lucro líquido do exercício					9.144.096	9.144.096
Devolução de capital social	12	(34.454.256)				(34.454.256)
Constituição reserva legal			457.205		(457.205)	-
Distribuição de lucros					(9.500.000)	(9.500.000)
Destinação proposta no exercício				(813.108)	813.108	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>10.000.000</u>	<u>947.248</u>	<u>8.186.749</u>	<u>-</u>	<u>19.133.997</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em Reais)

1. Contexto operacional

A Villaggio Empreendimento Imobiliário SPE S.A., é uma sociedade por ações, e capital fechado, constituída em 12/12/2014, arquivada na JUCESC sob o número 20150270593, com CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 21.941.386/0001-06, e está sediada na cidade de Florianópolis (SC).

A sociedade tem como propósito específico a incorporação e venda do empreendimento imobiliário denominado “*Cittá Life Residence*”, construído sobre o terreno com área total de 9.208,85m², objeto da matrícula número 147.183 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis-SC. A sociedade iniciou suas atividades em 20/02/2015 e seu prazo de duração será o estritamente necessário para a consecução do objeto social ora descrito.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade IFRS (International Financial Reporting Standards) com base no pronunciamento contábil CPC-PME - Contabilidade para pequenas e médias empresas (Resolução CFC nº 1.255/09), e nas orientações contábeis OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária (Resolução CFC nº 1.154/09) e OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira (Resolução CFC nº 1.317/10) emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. 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.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- 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

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em Reais)

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, no momento em que as cláusulas resolutivas tenham sido atendidas. Prevalecem 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 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.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, com vencimento original de até três meses. Estão demonstrados ao custo acrescido das numerações contratadas e reconhecidas proporcionalmente até a data das demonstrações financeiras.

3.3 Ativos financeiros

A Empresa 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.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em Reais)

Mantidos até o vencimento

São ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, com vencimentos definidos, para os quais a empresa 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 reconhecidos no resultado quando incorridos.

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

3.5 Imobilizado

O imobilizado está registrado ao custo de aquisição reduzido ao seu valor recuperável quando aplicável. A depreciação dos ativos é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada para a consecução do objeto social.

3.6 Outros ativos

Os demais ativos são representados pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

3.7 Passivos circulante e não circulante

Os passivos estão registrados pelo seu valor estimado de realização, ajustados a valor presente quando aplicável, com base em taxas de desconto que refletem as melhores avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos destes passivos, e acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas, em base “pro-rata dia”.

3.8 Classificação de itens circulantes e não circulantes

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em Reais)

3.9 Tributação

Impostos e contribuições

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

A Empresa optou pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, 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 empresa adotou a sistemática do patrimônio afetado. 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.

3.10 Apuração do resultado

Nas vendas de unidades não concluídas, serão observadas as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - OCPC-01 e OCPC-04, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

4. Caixa e equivalente de caixa

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Bancos conta movimento	2.225.828	5.588.955
Aplicações financeiras	-	2.309.852
Total	<u>2.225.828</u>	<u>7.898.807</u>

5. Contas a receber

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Promitentes compradores	4.509.857	12.928.499
Total	<u>4.509.857</u>	<u>12.928.499</u>
Circulante	3.431.235	12.928.499
Não Circulante	1.078.622	-

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em Reais)

6. Imóveis a comercializar

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Unidades construídas	20.665.349	38.912.596
Total	20.665.349	38.912.596

7. Imobilizado

	Taxa anual de depreciação	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Benfeitorias - estande de vendas	4%	139.717	137.917
Apartamento decorado	4%	25.155	69.667
(-) Depreciação acumulada		(78.818)	(65.417)
		<u>86.054</u>	<u>142.168</u>

Demonstramos a seguir a movimentação líquida do imobilizado:

	<u>31/12/2020</u>	Adições	Baixas	Depreciação	<u>31/12/2021</u>
Estande de vendas	73.816	1.800	-	(14.595)	61.021
Apartamento decorado	68.351	336.063	(370.284)	(9.097)	25.033
	<u>325.529</u>	<u>337.863</u>	<u>(370.284)</u>	<u>(23.692)</u>	<u>86.054</u>

8. Obrigações tributárias

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Imposto de renda retido na fonte	610	4.966
Imposto sobre serviços retido na fonte	517	5.005
Retenção de contribuições sociais	730	13.536
Imposto de renda a pagar	666	49.201
Contribuição social a pagar	399	19.872
Imposto de renda diferido	-	15.436
Contribuição social diferida	-	6.739
RET a pagar	156.669	159.746
RET Diferido	275.155	613.701
INSS retido a recolher	214	1.843
Total	<u>434.959</u>	<u>890.045</u>
Circulante	159.805	254.169
Não Circulante	275.155	635.876

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em Reais)

9. Adiantamentos de clientes

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Adiantamento de clientes	45.000	-

Os adiantamentos de clientes são amortizados ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas (conforme o percentual do custo incorrido do empreendimento).

10. Outras contas a pagar

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Tross Participações e Incorporadora Ltda	-	1.732.140
Cartões de crédito a pagar	70.035	-
Contingência cível	43.861	-
Partes relacionadas (*)	7.254.256	-
Total	<u>7.368.152</u>	<u>1.732.140</u>

(*) Partes relacionadas

Conforme descrito na nota explicativa nº 12 houve a redução do capital social, cuja movimentação demonstramos a seguir:

Acionistas	Capital social		
	Reduzido	Devolvido	A devolver
Altavista Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.306.782,00	(3.400.000,00)	906.782,00
Aquavalue Consultoria, Treinamento e Gestão de Emp	4.306.782,00	(3.400.000,00)	906.782,00
RGK Investimentos Imobiliários Ltda	8.613.564,00	(6.800.000,00)	1.813.564,00
RMD Participações Ltda	4.306.782,00	(3.400.000,00)	906.782,00
SCAB Empreendimentos Ltda	4.306.782,00	(3.400.000,00)	906.782,00
Siqueira Administração de Bens S.S Ltda	4.306.782,00	(3.400.000,00)	906.782,00
Solid Administração e Participações Ltda	4.306.782,00	(3.400.000,00)	906.782,00
Total	34.454.256,00	(27.200.000,00)	7.254.256,00

11. Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Modalidade	Taxas	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Unicred	Cédula de Crédito	6,80 % a.a. + 100 CDI	-	3.333.333
			<u>-</u>	<u>3.333.333</u>

12. Patrimônio líquido

O capital social que era de R\$ 44.454.256,00 foi reduzido para R\$ 10.000.000,00, conforme deliberação em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de março de 2021, com a presença dos acionistas representando a integralidade do capital social.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em Reais)

ACIONISTAS	CAPITAL			%
	SOCIAL	REDUÇÃO	SALDO	
Altavista Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.556.782,00	(4.306.782,00)	1.250.000,00	12,50%
Aquavalue Consultoria, Treinamento e Gestão de Emp	5.556.782,00	(4.306.782,00)	1.250.000,00	12,50%
RGK Investimentos Imobiliários Ltda	11.113.564,00	(8.613.564,00)	2.500.000,00	25,00%
RMD Participações Ltda	5.556.782,00	(4.306.782,00)	1.250.000,00	12,50%
SCAB Empreendimentos Ltda	5.556.782,00	(4.306.782,00)	1.250.000,00	12,50%
Siqueira Administração de Bens S.S Ltda	5.556.782,00	(4.306.782,00)	1.250.000,00	12,50%
Solid Administração e Participações Ltda	5.556.782,00	(4.306.782,00)	1.250.000,00	12,50%
TOTAL	44.454.256,00	(34.454.256,00)	10.000.000,00	100,00%

Assim, o capital social é de R\$ 10.000.000,00 dividido em 10.000.000 de ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

13. Receita operacional líquida

Conforme requerido pelo CPC 26, a Empresa apresentou a demonstração do resultado pela receita líquida operacional. Demonstramos abaixo a conciliação da receita bruta e líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Receitas	31/12/2021	31/12/2020
Vendas de unidades imobiliárias	35.394.671	17.042.880
Deduções		
(-) Pis - RET	(129.998)	(63.059)
(-) Pis	(1.690)	-
(-) Cofins - RET	(600.803)	(291.433)
(-) Cofins	(7.800)	-
Receita operacional líquida	34.654.380	16.688.388

14. Instrumentos financeiros

14.1. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

A Empresa opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para disponibilidades, incluindo aplicações financeiras, contas a pagar a fornecedores e empréstimos e financiamentos. Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria, em prazos inferiores a três meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em Reais)

14.2. Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, outros ativos circulantes e contas a pagar

Os valores contabilizados aproximam-se dos valores de realização.

14.3. Política de gestão de riscos financeiros

A natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa pela diretoria financeira. Também são revistos periodicamente os limites de crédito e a qualidade do 'hedge' das contrapartes. Os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira. A Diretoria Financeira examina e revisa informações relacionadas com o gerenciamento de risco, incluindo políticas significativas, procedimentos e práticas aplicadas no gerenciamento de risco.

14.4. Risco de liquidez

É o risco da Empresa não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional e estrangeira, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área financeira.

14.5. Risco de mercado

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Empresa incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

15. Receitas e despesas financeiras

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receitas de aplicações financeiras	2.244	88.509
Juros	132	24.716
Descontos obtidos	600	199.637
Correção monetária / Outras receitas	71.451	3.122
Receitas financeiras	<u>74.427</u>	<u>315.983</u>
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Juros	(12)	(117)
Descontos concedidos	-	(27.694)
Tarifas e serviços	(1.829)	(3.396)
Despesas financeiras	<u>(1.842)</u>	<u>(31.207)</u>
Total líquido	<u>72.585</u>	<u>284.776</u>

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em Reais)

16. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e Contribuição Social são apurados através regime de lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (atividades de incorporação imobiliária), a da contribuição social a razão de 12% (atividades de incorporação imobiliária) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Conforme já mencionado na nota explicativa nº 3.9, a empresa 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 imóveis estão nesse regime, as alíquotas incidentes são 1,26% para imposto de renda e 0,66% para contribuição social. Os valores reportados como despesa de imposto de renda nas demonstrações de resultado são reconciliados com as alíquotas societárias como segue:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Venda imóveis novos	35.134.671	17.676.002
Venda de imóveis usados	260.000	-
Receitas financeiras	74.427	315.983
IRPJ lucro presumido	(14.359)	(64.562)
CSLL lucro presumido	(9.506)	(28.438)
IRPJ e CSLL - RET	(674.586)	(327.223)
Despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado do exercício	<u><u>(698.451)</u></u>	<u><u>(420.224)</u></u>