

Relatório de notas explicativas

Empresa: 144 – Villa Tennis Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Página: 1

Itapira/SP - CNPJ:20.684.006/0001-32

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A VILLA TENIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, é uma sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da companhia é Rua Marechal Rondon, nº 60, Sala 01 – Nova Itapira - Itapira/SP. A companhia tem por objetivo única e exclusivamente o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais do empreendimento imobiliário que constitui objeto da sociedade, que será erguido em área de 4.060 m² do imóvel sito à Rua Marechal Rondon, nº 60, Nova Itapira, no Município de Itapira, Estado de São Paulo.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis levantadas em 31/12/2025 comparativas com 31/12/2024 estão em conformidade com as práticas contábeis adotados no Brasil, as quais compreendem as incluídas na legislação societária brasileira e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 REGIME DE ESCRITURAÇÃO

Foi adotado o regime de competência para o registro das mutações patrimoniais. A aplicação desse regime implica no reconhecimento das receitas, custos e despesas quando ganhas ou incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

3.2 ATIVOS

a) Caixa e Equivalentes de Caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. Incluem caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de alta liquidez.

b) Despesas/Dispêndios Antecipados

As despesas e dispêndios antecipados estão registrados no ativo circulante e não circulante, sendo apropriados mensalmente ao resultado, pelo regime de competência e em conformidade com as cláusulas dos contratos de seguros, serviços, entre outros.

c) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, deduzido de depreciação e amortização, não representando o seu real valor de mercado, que poderia ser encontrado através de uma reavaliação dos bens. As depreciações são calculadas pelo método linear, com base em taxas que levam em consideração a vida útil econômica dos bens, segundo a Instrução Normativa RFB nº 1700, de 14 de março de 2017.

d) Terrenos

Parte cindida do Acervo Patrimonial do Tênis Clube de Itapira, levantado em 31 de julho de 2014, composto pelo terreno na Rua Marechal Rondon, 80 - Centro - Itapira/SP, equivalente a 4.060 m², no valor contábil de R\$ 3.758,00 (três mil

Relatório de notas explicativas

Empresa: 144 – Villa Tennis Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Página: 2

Itapira/SP - CNPJ:20.684.006/0001-32

setecentos e cinquenta e oito reais) conforme Laudo de Avaliação do patrimônio da Associação elaborado pela BVM Auditores S/S Ltda, estabelecida na Rua Ribeiro de Barros, nº 212 – térreo sala 01, cidade de Itapira, Estado de São Paulo e inscrita no CNPJ sob o nº 04.805.689/0001-82.

e) Construções em andamento

Compõem o saldo da conta até 31/12/2022 o montante de R\$ 700.009,04 (Setecentos mil e nove reais e quatro centavos), sendo;

Contrato de Prestação de Serviços de Arquitetura e Consultoria em Projetos no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), firmado junto a empresa Bignotto Consultoria em Negócios Ltda., CNPJ nº 09.274.677/0001-92, representada por Felipe Graciano Bignotto, CPF nº 284.732.268-01, Rua Quirino do Amaral Campos nº 144 – Sala 308 - Bairro Cambuí - Campinas/SP., categoria profissional da arquitetura e urbanismo CAU A-37425-3. Forma de pagamento: 12 (doze) parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com vencimento todo dia 05 de cada mês, iniciado em 05 de abril de 2017.

O valor restante pode ser verificado através dos livros contábeis e comprovados através de notas fiscais.

Compõem o saldo da conta até 31/12/2025 o montante de R\$ 23.416.496,57 (vinte e três milhões, quatrocentos e dezesseis mil, quatrocentos e noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos), pois a partir de 2023 começou efetivamente a construção do condomínio.

3.3 PASSIVOS

a) Passivo Circulante e não circulante

As obrigações com terceiros são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

b) Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social, são calculados com base nas alíquotas estabelecidas pela legislação do imposto de renda e da contribuição social.

3.4 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital Social

O capital social da companhia em 31/12/2025 é de R\$ 21.001,660,00 (Vinte e um milhões, um mil, seiscentos e sessenta reais).

b) Capital a Integralizar

Conta que registra o valor do capital social subscrito que não foram integralizados pelos acionistas, ou seja, corresponde aos valores que estão subscritos, mas ainda não foram colocados à disposição da companhia pelos acionistas. A obrigação foi contraída pelos acionistas através da aprovação do aumento de capital social mediante Boletim de Subscrição que estabeleceu o cumprimento da obrigação de integralizar o capital social.

c) Ações em Tesouraria

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da

Relatório de notas explicativas

Empresa: 144 – Villa Tennis Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Página: 3

Itapira/SP - CNPJ:20.684.006/0001-32

contraprestação paga, a qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis, líquidos de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido e classificadas como Ações em Tesouraria. O valor de R\$ 3.109.508,87 (três milhões, cento e nove mil, quinhentos e oito reais e oitenta e sete centavos) em Ações em Tesouraria compreende a recompra das Ações dos acionistas abaixo:

Floriano Vieira Campos, recompra em 30 de maio de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Fernando Pretel Pereira Job, recompra em 19 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

José Bueno Sequeira, recompra em 19 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Afonso Nogueira de Freitas, recompra em 23 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Albano Pegorari Filho, recompra em 23 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Luis Albano Pegorari, recompra em 23 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Luiz Carlos Machado, recompra em 23 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Marilene Zucato Guarini, Cassiano Guarini, Halina Priscila Guarini Soares e Caroline Guarini, todos herdeiros do falecido José Carlos Guarini, recompra em 25 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Ipe Arthur Ferreira Alves Filho, recompra em 03 de julho de 2017 valor R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

Luis Augusto Pereira Job, recompra em 11 de agosto de 2017 valor R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

Jussara Soares Vieira, recompra em 06 de agosto de 2018 valor R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

Francisco Ruetter, recompra em 11 de novembro de 2020 valor R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

Ana Flora Oliveira Rodrigues, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Rodrigo Natale Formigari, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Alexandra Pegorari Caio, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Carlos Reinaldo Nogueira, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento

Relatório de notas explicativas

Empresa: 144 – Villa Tennis Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Página: 4

Itapira/SP - CNPJ:20.684.006/0001-32

e cinquenta mil reais);

Odair Pegorari, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Bruno Pegorari, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Roberto Pedro de Freitas, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 137.492,66 (cento e trinta e sete mil, quatrocentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos);

Nilza Pereira Lima Kallos, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 137.492,66 (cento e trinta e sete mil, quatrocentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos);

Angelina Cavenaghi Cremasco, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Fausto Gilberto Laurito, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Marco Antonio Brito Simões, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Silvio da Silva Sartori, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Carolina Lara Campos Cavenaghi, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Giuliano Monteiro Reis, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Florisvaldo Jose Lesses, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Paulo Roberto Andrade, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 133.323,55 (cento e trinta e três mil, trezentos e vinte e três reais e cinquenta e cinco centavos);

Antonio Carlos Rossi, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Ricardo Passarela Neto, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Syla Burani Junior, recompra em 16 de fevereiro de 2023 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

d) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Adiantamento para futuro aumento de capital são os recursos recebidos pela empresa, de seus acionistas ou quotistas, destinados a aumentar o capital social da companhia.

Relatório de notas explicativas

Empresa: 144 – Villa Tennis Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Página: 5

Itapira/SP - CNPJ:20.684.006/0001-32

Itapira/SP., 31 de dezembro de 2025.

ITACONT - ASSESSORIA CONTABIL S/S LTDA

Paulo Cesar Adorno
CPF: 079.562.658,43
CRC: 1SP171613

CASSIANO MARTELLI

Diretor(a) – Presidente(a)
CPF: 484.547.539-15