

Demonstrações Financeiras

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

31 DE DEZEMBRO DE 2025



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



Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Acionistas e Diretores da

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis / SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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, em 31 de dezembro de 2025 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.



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.



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.



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, 24 de junho de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Eduard Claus Morsch – Sócio Responsável

Contador CRC-SC 029.522/O-0

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS**EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

ATIVO	Nota	2025	2024
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	858.879	538.291
Contas a receber de clientes	5	2.509.914	-
Tributos a recuperar		3.325	657
Estoques	6	60.352	3.353.809
Outros créditos	7	14.040	73.507
Total do ativo circulante		3.446.510	3.966.264
Ativo não circulante			
Contas a receber de clientes	5	3.760.000	-
Realizável a longo prazo	8	58.774	52.554
Imobilizado	9	662.152	629.570
Total do ativo não circulante		4.480.926	682.124
TOTAL DO ATIVO		7.927.436	4.648.388
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Passivo circulante			
Fornecedores	10	3.061	12.828
Obrigações tributárias	11	24.878	5.619
Outras obrigações	12	5.223.768	150.000
Total do passivo circulante		5.251.707	168.447
Passivo não circulante			
Obrigações tributárias	11	275.729	36.364
Total do passivo não circulante		275.729	36.364
Patrimônio líquido			
Capital social		2.000.000	2.000.000
Reserva legal		400.000	400.000
Reserva de lucros		-	2.043.577
Total do patrimônio líquido	13	2.400.000	4.443.577
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		7.927.436	4.648.388

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS**EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

	Nota	2025	2024
Receita bruta de vendas		9.095.000	4.069.730
(-) Deduções da receita		(363.800)	(161.879)
Receita operacional líquida	14	8.731.200	3.907.851
Custo das atividades imobiliárias		(3.293.458)	(2.024.132)
Resultado bruto		5.437.742	1.883.719
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas		(312.960)	(515.675)
Despesas gerais e administrativas		(664.478)	(724.208)
Total das despesas operacionais		(977.438)	(1.239.883)
Resultado antes do resultado financeiro		4.460.304	643.836
Receitas financeiras		91.111	93.474
Despesas financeiras		(177)	(660)
Resultado financeiro líquido	15	90.934	92.814
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		4.551.238	736.650
(-) Provisão para contribuição social	16	(7.893)	(10.499)
(-) Provisão para imposto de renda	16	(13.154)	(15.939)
Resultado líquido do exercício		4.530.191	710.212

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

	Capital Social	Reserva de Lucros	Reserva Legal	Resultado do exercício	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.000.000	303.241	1.430.124	-	11.733.365
Resultado do exercício	-	-	-	710.212	710.212
Destinação do resultado:					
Redução de capital social e reserva legal	(8.000.000)	1.030.124	(1.030.124)	-	(8.000.000)
Reserva de lucros	-	710.212	-	(710.212)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.000.000	2.043.577	400.000	-	4.443.577
Resultado do exercício	-	-	-	4.530.191	4.530.191
Destinação do resultado:					
Distribuição de lucros	-	(2.043.577)	-	(4.530.191)	(6.573.768)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.000.000	-	400.000	-	2.400.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS**FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

	2025	2024
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes do IRPJ e CSLL	4.551.238	736.650
Ajustado por:		
Depreciação e amortização	91.662	55.462
Despesas de juros	64	921
	4.642.964	793.033
(Aumento)/Diminuição das contas ativas		
Contas a receber de clientes	(6.269.914)	245.040
Estoque	3.293.457	2.024.133
Tributos a recuperar (exceto IR e CS)	(2.668)	27.990
Outros créditos	59.467	4.726.493
Realizável a longo prazo	(6.220)	(11.169)
Aumento/(Diminuição) das contas passivas		
Fornecedores	(9.767)	12.567
Obrigações tributárias (exceto IR e CS)	270.724	(66.396)
Outras obrigações	-	150.000
Caixa gerado das operações	1.978.043	7.901.691
Juros pagos	(64)	(921)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(33.148)	(16.808)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.944.831	7.883.962
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de ativo imobilizado	(124.243)	(372.130)
Caixa líquido das atividades de investimento	(124.243)	(372.130)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Redução do capital social	-	(8.000.000)
Distribuição de lucros	(1.500.000)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.500.000)	(8.000.000)
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES	320.588	(488.168)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	538.291	1.026.459
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	858.879	538.291

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE (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 2025 e 2024 (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 2024, 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 24 de junho de 2026.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:

(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 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

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:

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

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. 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

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:

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

diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. Quando partes significativas de um item do imobilizado tem diferentes vidas úteis, 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 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.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

- 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:

Descrição	2025	2024
Banco conta movimento	64	9.901
Aplicações financeiras	858.815	528.390
Total	858.879	538.291

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

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

Descrição	2025	2024
Contas a receber de clientes	2.509.914	-
Total curto prazo	2.509.914	-
Contas a receber de clientes	3.760.000	-
Total longo prazo	3.760.000	-
Total geral	6.269.914	-

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

6. ESTOQUES

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

Descrição	2025	2024
Cittá Life Residence	60.352	3.353.809
Total	60.352	3.353.809

7. OUTROS CRÉDITOS

Outros créditos estão assim compostos:

Descrição	2025	2024
Adiantamentos - fornecedores diversos	14.040	73.507
Total	14.040	73.507

8. REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

O saldo de realizável a longo prazo está assim composto:

Descrição	2025	2024
Cotas de capital - Unicred S.A	58.774	52.554
Total	58.774	52.554

9. IMOBILIZADO

O ativo imobilizado está assim composto por:

Descrição	2025			2024
	Custo	Depreciação Acumulada	Líquido	Líquido
Apartamento decorado	808.755	(155.730)	653.025	606.281
Plantão de vendas	139.718	(130.591)	9.127	23.289
Total	948.473	(286.321)	662.152	629.570

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

10. FORNECEDORES

O saldo de fornecedores, é composto por:

Descrição	2025	2024
Fornecedores nacionais a pagar	3.061	12.828
Total	3.061	12.828

11. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

O saldo de obrigações tributárias está assim composto:

Descrição	2025	2024
RET faturamento a recolher	18.556	1
ISS retido a recolher	764	223
CSLL a pagar	3.527	4.196
CSLL retido a recolher	651	651
IRRF s/ comissão a recolher	300	300
IRRF sociedade civil a recolher	210	210
Total curto prazo	24.878	5.619
Descrição	2025	2024
RET diferido a recolher	259.997	9.200
CSLL diferido a recolher	5.901	10.188
IRPJ diferido a recolher	9.831	16.976
Total longo prazo	275.729	36.364
Total geral	300.607	41.983

12. OUTRAS OBRIGAÇÕES

O saldo de outras obrigações está assim composto:

Descrição	2025	2024
Dividendos a pagar	5.073.768	-
Redução capital social a pagar	150.000	150.000
Total	5.223.768	150.000

(i) O saldo R\$ 5.073.768,00 de dividendos a pagar refere-se à distribuição de lucros aos acionistas deliberada em 11 de dezembro de 2025 e registrado em ata, aprovada nos termos da Lei nº 6.404/76, permanecendo registrado no passivo circulante até sua efetiva liquidação.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(i) O capital social da Companhia subscrito e integralizado é de R\$ 2.000.000 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 2.000.000 em 31 de dezembro 2024), 2.000.000 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, conforme acionistas abaixo:

Descrição	Capital	%
RGK Investimentos Imobiliários Ltda	250.000	25,00%
Altavista Empreendimentos Imobiliários Ltda	250.000	12,50%
Aquavalue Consultoria, Treinamento e Gestão de Emp	500.000	12,50%
RMD Participações Ltda	250.000	12,50%
SCAB Empreendimentos Ltda	250.000	12,50%
Siqueira Administração de Bens S.S Ltda	250.000	12,50%
Solid Administração e Participações Ltda	250.000	12,50%
Total	2.000.000	100%

(ii) A Reserva legal foi constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido, não excedendo 20% do valor do capital social, em conformidade com o art. 193 da lei nº 6.404/76.

(ii) A reserva de lucros, que em 2024 apresentava saldo de R\$ 2.043.577, foi integralmente utilizada no exercício de 2025 para destinação a dividendos a distribuir, não apresentando saldo ao final do período.

14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida é composta por:

Descrição	2025	2024
Unidade imobiliárias Cittá Life Residence	9.095.000	3.809.730
Imoveis terceiros	-	260.000
Receita operacional bruta	9.095.000	4.069.730
(-) COFINS	-	(7.800)
(-) PIS	-	(1.690)
(-) Ret - Regime Especial de Tributação	(363.800)	(152.389)
(-) Deduções da receita bruta	(363.800)	(161.879)
Receita operacional líquida	8.731.200	3.907.851

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

15. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido da companhia é composto por:

Descrição	2025	2024
Juros recebidos	4.544	4.072
Receita aplicação financeira	83.151	81.330
Retorno de sobras	3.352	7.097
Outras receitas financeiras	64	965
Descontos obtidos	-	10
Receitas financeiras	91.111	93.474
Tarifas bancárias	(177)	(648)
Juros pagos	-	(12)
Despesas financeiras	(177)	(660)
Resultado financeiro líquido	90.934	92.814

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 imóveis estão nesse regime, as alíquotas incidentes são 1,26% para imposto de renda e 0,66% para contribuição social. Já para as receitas financeiras, são tributas às alíquotas normais de IRPJ e CSLL, sendo 15% + 10% de adicional para IRPJ e 9% para CSLL. As provisões, apuradas com base no lucro presumido, foram calculadas da seguinte maneira:

Descrição	2025				Total	2024
	1o trimestre	2o trimestre	3o trimestre	4o trimestre		
Receitas financeiras	12.802	9.473	30.792	34.628	87.695	116.656
Base de cálculo	12.802	9.473	30.792	34.628	87.695	116.656
IRPJ lucro presumido	(1.920)	(1.421)	(4.619)	(5.194)	(13.154)	(15.939)
CSLL lucro presumido	(1.152)	(853)	(2.771)	(3.117)	(7.893)	(10.499)
Total IRPJ e CSLL	(3.072)	(2.274)	(7.390)	(8.311)	(21.047)	(26.438)

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 E 31 DE DEZEMBRO 2024:**

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

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, 24 de junho de 2026.

Rafael Kuerten
Diretor

Nilson Guiguer Junior
Diretor

Mauricio Ibarra Dobes
Diretor

André Regueira
Diretor

Roger Kaufmann Teixeira
CRC: 1-SC-024940/O-8
Contador