

**Neoville Empreendimentos  
Imobiliários S.A.**

CNPJ 11.224.674/0001-96

Curitiba - PR

Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2021



## Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos  
Diretores e Acionistas da  
**Neoville Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Curitiba - PR

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Neoville Empreendimentos Imobiliários S.A.**, (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 **Neoville Empreendimentos Imobiliários S.A.**, em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a 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.

### Ênfase

Encerramento das atividades

Chamamos a atenção, conforme descrito na nota explicativa nº 1, às demonstrações financeiras, para o fato de a Companhia estar com a intenção de encerramento de suas atividades para o ano de 2022. Por conseguinte, a Companhia poderá depender de eventual suporte de seu acionista para honrar eventuais compromissos e assumir potenciais direitos no futuro. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

### Responsabilidade da Administração 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 administração 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 obtivemos 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.



# MÜLLER & PREI

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Curitiba, 08 de julho de 2022.

MÜLLER & PREI AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC-PR Nº 6.472/O-1

VALDAIR MARTIMIANO

Contador CRC-PR Nº 042.482/O-7

**Neoville Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Curitiba - PR

**Balço Patrimonial**

**Ativo**

	Em Milhares de Reais	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Não Circulante	4.474	4.474
Realizável a Longo Prazo	52	52
Partes Relacionadas	52	52
Investimentos	4.422	4.422
Total do Ativo	4.474	4.474

**Passivo e Patrimônio Líquido**

	Em Milhares de Reais	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Circulante	158	158
Dividendos a Pagar	101	101
Partes Relacionadas - Passivo	57	57
Não Circulante	44	44
Provisão para Contingências	44	44
Patrimônio Líquido	4.272	4.272
Capital Realizado	1.013	1.013
Reservas de Lucros	3.259	3.259
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	4.474	4.474

**Neoville Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Curitiba - PR

**Demonstração do Resultado**

	Em Milhares de Reais	
	Períodos	
	01/jan./21	01/jan./20
	a	a
	31/dez./21	31/dez./20
Despesas/Receitas Operacionais	-	(129)
Despesas Administrativas	-	(58)
Resultado da Avaliação em Investimentos	-	(71)
Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício	-	(129)

**Demonstração do Resultado Abrangente**

	Em Milhares de Reais	
	Períodos	
	01/jan./21	01/jan./20
	a	a
	31/dez./21	31/dez./20
Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício	-	(129)
Movimentação do Exercício	-	-
Resultado Abrangente do Exercício	-	(129)

**Neoville Empreendimentos Imobiliários S.A.**
**Curitiba - PR**
**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

Em Milhares de Reais

Eventos	Capital Social Realizado	Reservas de Lucros		Lucros ou Prejuízos Acumulados	Totais
		Reserva Legal	Reservas de Lucros a Disposição dos Acionistas		
Saldos Iniciais em 01 de Janeiro de 2020	1.013	203	3.185	0	4.401
Prejuízo do Exercício				(129)	(129)
Destinações Propostas:					0
- Reserva de Lucros a Disposição dos Acionistas			(129)	129	0
Saldos Finais em 31 de Dezembro de 2020	1.013	203	3.056	0	4.272
Saldos Finais em 31 de Dezembro de 2021	1.013	203	3.056	0	4.272

**Neoville Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Curitiba - PR**

**Demonstração do Fluxo de Caixa  
(Método Indireto)**

	Em Milhares de Reais	
	Períodos	
	01/jan./21 a 31/dez./21	01/jan./20 a 31/dez./20
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado antes dos Imposto de Renda e Contribuição Social	-	(129)
Resultado da Avaliação em Investimentos	-	71
Resultado Ajustado	-	(58)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	-	(58)
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento		
Dividendos a Pagar	-	1
Partes Relacionadas	-	57
Caixa Líquido Usado nas Atividades de Investimento	-	58
Aumento/(Diminuição) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	0
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	-	0
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	-	0

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)

**Neoville Empreendimentos Imobiliários S.A.**

CNPJ 11.224.674/0001-96

Curitiba-PR

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
do Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2021**

(Valores em Milhares de Reais)

**Nota 1. Informações Gerais**

A Companhia tem por objeto social a exploração do ramo de incorporações imobiliárias, a gestão imobiliária, emissão e venda de CCB's, - Cédula de Crédito Bancário e a participação Societária em outras empresas e fundos imobiliários, como acionista e quotista.

A empresa Neoville Empreendimentos imobiliários S.A foi criado com a finalidade de construir o empreendimento Barcelona, uma vez que a obra já foi concluída e já foi realizada a venda de todas as unidades, atualmente a empresa encontra-se inoperante, inexistindo a necessidade de mantê-la aberta. Dessa forma, a tendência da companhia é realizar a baixa de seu CNPJ para o exercício de 2022.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração da Companhia em 08 de julho de 2022.

**Nota 2. Resumo das Principais Políticas Contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo:

**2.1 Base de Preparação**

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas práticas foram aplicadas de modo consistente no exercício anterior apresentado, salvo disposição em contrário.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa "3".

## 2.2 Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras realizáveis em até 90 (noventa) dias da data da aplicação ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa, e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

## 2.3 Contas a Receber de Clientes e Créditos de Liquidação Duvidosa

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para devedores duvidosos "PDD" (impairment). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para impairment, se necessária.

## 2.4 Investimentos

Os investimentos estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial, conforme divulgado na nota explicativa "5".

## 2.5 Partes Relacionadas

Consistem na transferência de recursos, serviços ou obrigações entre as partes relacionadas. A Companhia possui operações financeiras e comerciais junto a partes relacionadas, nas quais são observadas as condições equânimes de mercado, conforme divulgado na nota explicativa "4".

## 2.6 Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

A despesa de imposto de renda e contribuição social - correntes é calculada com base nas Leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros, às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente, para imposto de renda e contribuição social.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

## 2.7 Apuração do Resultado e Reconhecimento da Receita

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de caixa, sendo a receita de venda reconhecida no resultado do exercício quando os valores financeiros ingressam nas disponibilidades da Companhia.

A Companhia no exercício de 2021 esteve sujeita ao regime tributário do Lucro Presumido.

## 2.8 Gestão de Riscos Financeiros

Os principais fatores de riscos que a Empresa está exposta refletem aspectos estratégico-operacionais e econômico-financeiros. Os riscos estratégicos operacionais, tais como comportamento de demanda, concorrência e mudanças relevantes no contexto do segmento, são analisadas, planejadas estrategicamente e tratadas no modelo de gestão da Empresa. Já os riscos econômico-financeiros, são pautados pelo comportamento de variáveis econômicas, taxas de câmbio, taxas de juros, entre outros fatores externos. Tais riscos são geridos por meio de políticas de acompanhamento e monitoramento determinadas pela Administração. Diante dos fatos citados, a Companhia possui uma política sólida e conservadora de gestão de recursos, instrumentos e riscos financeiros, geridas pela Administração. A política desenvolvida tem como firme propósito preservar a liquidez, a solidez e garantir recursos financeiros para o desenvolvimento sustentável dos negócios da companhia.

### Nota 3. Estimativas e Julgamentos Contábeis Críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### 3.1 estimativas e Premissas Contábeis Críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos. Os efeitos decorrentes das revisões das estimativas contábeis são reconhecidos no período da revisão.

### Nota 4. Partes Relacionadas

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Ativo		
Não Circulante		
Conta Corrente <sup>(1)</sup>		
Neoville Incorporadora Imobiliária S.A.	52	52
	<u>52</u>	<u>52</u>

<sup>(1)</sup> As operações transacionadas junto às empresas do grupo, relativos a aportes de capital de giro para manutenção das atividades normais das referidas Companhias estão suportadas por contratos de mútuo, firmados por tempo indeterminado, ficando pré-estabelecido que as devoluções dos recursos transferidos, a título de mútuo, deverão ocorrer quando se fizer necessário ou conveniente, levando em consideração a situação financeira e a necessidade de cada Companhia.

## Nota 5. Investimentos

	Neoville Incorporação S.A.
<b>Informação da Investida</b>	
Mês Base da Avaliação	Dez./2021
Patrimônio Líquido Ajustado	4.422
<b>Informação do Investimento</b>	
Ações Detidas do Capital Social	1.000
Percentual de Participação	100%
<b>Saldo inicial do Investimento</b>	<b>4.422</b>
Equivalência Patrimonial	-
<b>Saldo Final do Investimento</b>	<b>4.422</b>

## Nota 6. Patrimônio Líquido

### Capital Social

O capital social em 31 de dezembro de 2021 é composto de 1.013 (um milhão e doze mil, setecentos e oitenta e quatro) quotas no valor nominal de R\$ 1 (um) real cada, totalmente subscritas e integralizadas por sócios nacionais.

### Reservas de Lucros

O saldo da conta de Lucros Acumulados será destinado às Reservas de Lucros a Disposição dos Acionistas, conforme disposto no artigo nº 202, da Lei nº 6.404/76.

### Reserva Legal

Calculada nos termos do Art. nº 193, da Lei nº 6.404/76, à razão de 5% (cinco por cento) do Lucro Líquido do Exercício.

### Distribuição de Dividendos

Aos acionistas é assegurado, anualmente, a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, à razão de 25% do lucro líquido ajustado por aumentos ou reduções de reservas conforme estabelecido no Artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Encontra-se provisionado no passivo em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 101 mil (R\$ 101 mil em 31 de dezembro de 2020).

## Nota 7. Passivo Contingentes

A Companhia faz periodicamente uma avaliação de seus riscos contingenciais, com base em fundamentos jurídicos, econômicos, tributários e contábeis. A avaliação desses riscos objetiva classificá-los da melhor forma segundo as chances de ocorrência de sua exigibilidade, dentre as seguintes alternativas de classificação: prováveis, possíveis ou remotas. Os processos indicados pelos advogados com o prognóstico de provável são provisionados pela contabilidade e em 31 de dezembro de 2021 o saldo ficou assim demonstrado:

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Passivo Contingente	44	44
	<u>44</u>	<u>44</u>

Em 31 de dezembro de 2021, existiam demais valores de contingências com probabilidade de perda possível que totalizam R\$ 65. Nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

**Nota 8. Receita Operacional Líquida**

No ano calendário de 2021 e 2020 a companhia não obteve receitas originárias de vendas de empreendimentos, os mesmos encontram-se finalizados e com as receitas devidamente reconhecidas.

**Nota 9. Seguros (Não Auditado)**

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo e de responsabilidade civil, a contratação de seguros é efetuada de acordo com o grau dos riscos envolvidos, cuja política é contratar por valores condizentes.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela administração da Companhia que considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

**Nota 10. Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD**

A partir de agosto de 2020 entrou em vigor a Lei nº 13.709/18, conhecida como a Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD, que estabelece regras sobre a coleta, o tratamento, o armazenamento e o compartilhamento de dados pessoais gerenciados pelas empresas. Esta Lei afetará todas as organizações que coletem, usem, armazenem ou processem de alguma forma, dados pessoais (de pessoas físicas) de colaboradores, clientes ou fornecedores e tem por objetivo a proteção da privacidade dos dados pessoais, que implicará na adoção de medidas administrativas, procedimentais e estruturais para garantir a aplicação da Lei.

A companhia contratou um escritório de advocacia especializado para realizar toda a implementação e o gerenciamento de dados pessoais de seus clientes, colaboradores e fornecedores.

**Nota 11. Impactos Causados pela Pandemia da Covid-19**

A companhia se mantém em constante monitoramento diário sobre os possíveis impactos decorrentes da pandemia do COVID-19, desde o período inicial da pandemia em março de 2020, foram adotadas medidas de prevenção e mitigação dos riscos pessoais e econômicos da empresa, todas essas medidas estão alinhados com as diretrizes e recomendações estabelecidas pelas autoridades Municipais, Estaduais, Federais e Internacionais de saúde no que tange à segurança dos colaboradores, diretos e indiretos, e ainda a continuidade das operações.

Entre as principais medidas adotadas pela Sociedade, podemos destacar as seguintes:

(I) Adoção da prática de trabalho remoto via home office para todas situações específicas que se demonstrassem em menor grau possível de risco de contaminação ou transmissão do coronavírus, seja junto aos canteiros de obra, ou junto aos escritórios administrativos;

(II) Mudança nas políticas internas de negociação e sistema de cobrança junto aos clientes, apresentando maiores possibilidade de resolução administrativa das solicitações de renegociação apresentadas.

Importante ressaltarmos que a Sociedade não adotou no período de 2020, medidas de redução salarial e de jornada dos seus colaboradores, tão pouco promoveu reduções de equipes fora do curso normal de suas operações. Visto que no ano de 2021 a Sociedade encontrou-se inoperante, não ocorreram impactos da pandemia nas atividades desempenhadas.