

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

BLUMENAU – SC

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas:

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias vigentes, apresentamos e submetemos a apreciação de V.Sas. O Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração dos Fluxos de Caixa e Notas Explicativas, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 comparativamente com o encerrado em 31 de dezembro de 2021.

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE
Valores expressos em Reais

ATIVO	Nota	2.022	2.021
CIRCULANTE			
Caixa e equivalente de caixa	4	654	3.112
Outros créditos		5	4
Estoques	5	461.590	443.124
Total do ativo circulante		462.249	446.239
NÃO CIRCULANTE			
Despesas antecipadas	6	1.407	2.022
Total do ativo não circulante		1.407	2.022
TOTAL DO ATIVO		463.656	448.261

Valter Luiz Torresani
CPF: 380.479.699-00
Sócio Administrador

Marli Moresco Farias
Contadora
CRC SC021187/O-7

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE
Valores expressos em Reais

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2.022	2.021
CIRCULANTE			
Fornecedores		-	796
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias		9	7
Total do passivo circulante		9	803
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	7	302.822	271.622
Total do passivo não circulante		302.822	271.622
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	8	348.603	348.603
Reservas de capital	9	200.500	200.500
Prejuízos acumulados	10	(388.277,46)	(373.266)
Total do patrimônio líquido		160.826	175.837
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		463.656	448.261

Valter Luiz Torresani
CPF: 380.479.699-00
Sócio Administrador

Marli Moresco Farias
Contadora
CRC SC021187/O-7

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE
Valores expressos em Reais

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2.022	2.021
CIRCULANTE			
Fornecedores		-	796
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias		9	7
Total do passivo circulante		9	803
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	7	302.822	271.622
Total do passivo não circulante		302.822	271.622
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	8	348.603	348.603
Reservas de capital	9	200.500	200.500
Prejuízos acumulados	10	(388.277)	(373.266)
Total do patrimônio líquido		160.826	175.837
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		463.656	448.261

Valter Luiz Torresani
CPF: 380.479.699-00
Sócio Administrador

Marli Moresco Farias
Contadora
CRC SC021187/O-7

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
Valores expressos em Reais

	<u>Capital social</u> <u>Subscrito</u>	<u>Reservas de</u> <u>Capital</u>	<u>Prejuízos</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	348.603	200.500	(358.990)	190.113
Prejuízo do exercício		-	(14.276)	(14.276)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	348.603	200.500	(373.266)	175.837
Prejuízo do exercício		-	(15.012)	(15.012)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	348.603	200.500	(388.277)	160.826

Valter Luiz Torresani
CPF: 380.479.699-00
Sócio Administrador

Marli Moresco Farias
Contadora
CRC SC021187/O-7

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM:

Valores expressos em Reais

ATIVIDADES OPERACIONAIS	Nota	2.022	2.021
Lucro /Prejuízo líquido do exercício		(15.012)	(14.276)
Itens que não representam movimentação de caixa		-	-
Aplicação bruta de disponibilidades		(15.012)	(14.276)
Redução (Aumento) nos Ativos Operacionais			
Outros créditos		(2)	(2)
Estoques	5	(18.466)	(14.485)
Despesas do exercício seguinte	6	615	615
Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais			
Fornecedores		(796)	796
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias		2	(490)
Caixa proveniente das operações		(33.658)	(27.841)
Contribuição social e imposto de renda pagos			
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		(33.658)	(27.841)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Caixa líquido usado nas atividades de investimento		-	-
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Empréstimos e financiamentos	7	31.200	26.000
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento		31.200	26.000
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes		(2.458)	(1.841)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	4	3.112	4.953
Caixa e equivalente de caixa no fim do período	4	654	3.112
Variação das contas Caixa/Bancos/Equivalentes		(2.458)	(1.841)

Valter Luiz Torresani
CPF: 380.479.699-00
Sócio Administrador

Marli Moresco Farias
Contadora
CRC SC021187/O-7

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Valores expressos em Reais

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Empresa Navpark Empreendimentos Imobiliários S.A, é uma sociedade por ações de capital fechado, de propósito específico (SPE), constituída em 21 de maio de 2012, com sede na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101 AF, Bairro Vila Nova. A sociedade tem por objetos específicos e exclusivos a construção e incorporação de imóveis próprios, compra e venda de bens imóveis próprios, locação de imóveis próprios, participação em sociedades como acionista ou sócio, obras de construção civil, serviços de mão de obra, drenagem e pavimentação de pátios, construção de obras de infra-estrutura e terraplanagem.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis e financeiras foram elaboradas e autorizadas pela administração em 27 de janeiro de 2023, de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com os Pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, Resolução CFC N.º 1.255/09, que aprovou a NBC TG 1.000, que trata da Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas (PME), do Conselho Federal de Contabilidade.

Portanto, atendendo aos termos da NBC TG 1000, a entidade está apresentando o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e as Notas Explicativas.

3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Regime de Escrituração e Tributação

A entidade adota o regime de competência para registro de suas operações. A aplicação desse regime implica no reconhecimento das receitas, custos e despesas quando incorridos, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento. O regime tributário adotado pela entidade é com base no lucro presumido, reconhecendo no resultado do período o imposto calculado com base na receita bruta e nos valores correspondentes aos demais ganhos de capital.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

O grupo caixa e equivalentes de caixa representam as disponibilidades da entidade conforme registros de entrada e saída de recursos.

As aplicações de curto prazo são investimentos de baixo risco e estão representados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos incorridos até a data do balanço.

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

3.3. Estoques

Os estoques estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao “custo incorrido” das unidades ainda não comercializadas e não entregues.

O custo incorrido compreende os gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados a obra.

A Entidade entendeu ser irrelevante a redução ao valor recuperável de estoques, pois não apresentam indícios de desvalorização.

3.4. Passivo circulante e não circulante

O passivo circulante em geral está registrado pelo valor da dívida contraída, exigível em prazos inferiores a 365 dias. As obrigações indexadas foram atualizadas de acordo com os índices ou taxas contratuais.

No passivo não circulante estão registradas as obrigações com exigibilidade superior a 12 meses.

3.5. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

Estão reconhecidos pelo regime de competência e de acordo com a legislação trabalhista vigente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

DESCRIÇÃO	2022	2021
Caixa	-	-
Bancos - Itaú	654	3.112
TOTAL	654	3.112

5. ESTOQUES

DESCRIÇÃO	2022	2021
Terreno Navegantes Mat.1101 área 101.204,40m ²	30.000	30.000
Terreno Navegantes Mat.1102 área 75.719,00m ²	15.000	15.000
Terreno Navegantes Mat.1103 área 26.279,00m ²	15.000	15.000
Empreendimentos em andamento	401.590	383.124
TOTAL	461.590	443.124

6. DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE

Referem-se a despesas com implantação do sistema Mega.

NAVPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 15.585.802/0001-88
NIRE 42300039021

DESCRIÇÃO	2022	2021
Despesas a apropriar	1.407	2.022
TOTAL	1.407	2.022

7. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

DESCRIÇÃO	2022	2021
Crédito com partes relacionadas	302.822	271.622
TOTAL	302.822	271.622

8. CAPITAL SOCIAL

O capital social da Companhia é de R\$ 348.603 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e três reais) totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, créditos em conta corrente e bens imóveis.

9. RESERVA PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Referem-se aos valores aportados pelos sócios para pagamento de custos e despesas da obra. Esses valores futuramente serão capitalizados, garantindo assim a proporcionalidade da participação entre os sócios.

DESCRIÇÃO	2022	2021
Reserva p/ futuro aumento	200.500	200.500
TOTAL	200.500	200.500

10. PREJUÍZOS ACUMULADOS

Os prejuízos acumulados são compostos pelo resultado do exercício e de anos anteriores, totalizando R\$ 388.277.

Valter Luiz Torresani

CPF: 380.479.699-00

Diretor Adm.

Marli Moresco Farias

CRC SC 021187/O-7

Contadora