

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

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

ATIVO	Notas	2022	2021
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	907.033	2.225.828
Contas a receber de clientes	5	3.008.514	3.431.235
Estoque	6	9.545.704	20.104.026
Outros créditos	7	25.591	54.421
Total do ativo circulante		13.486.842	25.815.510
Ativo não circulante			
Contas a receber de clientes	5	188.937	1.078.623
Realizável a longo prazo		25.290	4.163
Imobilizado	8	356.232	86.054
Total do ativo não circulante		570.459	1.168.840
TOTAL DO ATIVO		14.057.301	26.984.350
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Passivo circulante			
Fornecedores	9	94.498	2.242
Obrigações sociais		500	-
Obrigações tributárias	10	58.528	159.805
Outras obrigações	11	45.069	7.413.151
Total do passivo circulante		198.595	7.575.198
Passivo não circulante			
Obrigações tributárias	10	127.898	275.155
Total do passivo não circulante		127.898	275.155
Patrimônio líquido			
Capital social	12	10.000.000	10.000.000
Reserva de lucros		2.406.432	8.186.749
Reserva legal		1.324.376	947.248
Total do patrimônio líquido		13.730.808	19.133.997
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		14.057.301	26.984.350

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

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

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita bruta de vendas		22.351.832	36.076.504
(-) Deduções da receita		(468.843)	(1.422.125)
Receita operacional líquida	13	21.882.989	34.654.379
Custo de atividades imobiliárias		(11.945.915)	(22.074.723)
Resultado bruto		9.937.074	12.579.656
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas		(1.276.814)	(1.891.350)
Despesas gerais e administrativas		(851.889)	(970.534)
Total das despesas operacionais		(2.128.703)	(2.861.884)
Resultado antes do resultado financeiro		7.808.371	9.717.772
Receitas financeiras		78.216	126.616
Despesas financeiras		(1.515)	(1.842)
Resultado financeiro líquido	14	76.701	124.774
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		7.885.072	9.842.546
(-) Provisão para imposto de renda	15	(286.999)	(457.056)
(-) Provisão para contribuição social	15	(151.882)	(241.395)
Resultado líquido do exercício		7.446.191	9.144.095

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

(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 2020	44.454.256	8.999.857	490.043	-	53.944.156
Devolução de capital social	(34.454.256)	-	-	-	(34.454.256)
Resultado do exercício	-	-	-	9.144.097	9.144.097
Destinação do resultado:					
Reserva legal	-	-	457.205	(457.205)	-
Distribuição de lucros	-	(813.108)	-	(8.686.892)	(9.500.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	10.000.000	8.186.749	947.248	-	19.133.997
Ajustes de exercícios anteriores	-	96.364	-	-	96.364
Resultado do exercício	-	-	-	7.446.191	7.446.191
Destinação do resultado:					
Reserva legal	-	-	377.128	(377.128)	-
Distribuição de lucros	-	(8.186.749)	-	(4.758.995)	(12.945.744)
Reserva de lucros	-	2.310.068	-	(2.310.068)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.000.000	2.406.432	1.324.376	-	13.730.808

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

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

	<u>dez/22</u>	<u>dez/21</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes do IRPJ e CSLL	7.885.072	9.144.095
Ajustado por:		
Depreciação e amortização	29.592	23.692
Despesas de juros	1	12
	7.914.665	9.167.799
(Aumento)/Diminuição das contas ativas		
Contas a receber de clientes	1.312.406	8.418.641
Estoque - Imóveis a comercializar	10.558.322	18.808.569
Outros créditos	28.830	(29.356)
Realizável a longo prazo	(21.127)	(132)
Aumento/(Diminuição) das contas passivas		
Fornecedores	92.256	(9.247)
Obrigações sociais	500	-
Obrigações tributárias	(9.107)	(455.086)
Outras obrigações	(261.083)	(1.573.243)
Caixa gerado nas operações	19.615.662	34.327.945
Juros pagos	(1)	(12)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(434.686)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	19.180.975	34.327.933
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição/(baixa) de ativo imobilizado	(299.770)	32.421
Caixa líquido das atividades de investimento	(299.770)	32.421
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Redução do capital social	(7.254.256)	(27.200.000)
Pagamento de empréstimos	-	(3.333.333)
Distribuição de lucros	(12.945.744)	(9.500.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(20.200.000)	(40.033.333)
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.318.795)	(5.672.979)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.225.828	7.898.807
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	907.033	2.225.828

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. ("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 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

Essas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com os Pronunciamentos de Contabilidade (coletivamente "CPCs") emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), adotados no Brasil com aprovação do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Demonstração de Resultados Abrangentes (DRA) não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados nesse conceito, uma vez que o lucro do exercício é igual ao resultado abrangente total.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 08 de fevereiro de 2023.

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

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:

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

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. Prevaecem 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, comissões e outras atividades correlatas, não fazem parte do custo de construção do imóvel. São

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:

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

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 diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:

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

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

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:

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

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.

- 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 é composto por:

Descrição	2022	2021
Unicred - banco conta movimento	907.033	2.225.828
Total	907.033	2.225.828

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

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

Descrição	2022	2021
Pedro Delci Conte	2.100.000	-
Antônio Santos Silva	908.514	1.666.014
Marialva FellerGolin	-	150.000
Claudio Luiz Yoshii	-	90.000

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

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

Helio Cesar Pinto dos Anjos	-	509.221
Marcelo Scherer da Silva	-	1.016.000
Total curto prazo	3.008.514	3.431.235
Antônio Santos Silva	188.937	1.078.623
Total longo prazo	188.937	1.078.623
Total geral	3.197.451	4.509.858

6. ESTOQUES

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

Descrição	2022	2021
Citta Life Residence	8.480.704	18.639.026
Terrenos	600.000	1.000.000
Imóveis de terceiros a comercializar	465.000	465.000
Total	9.545.704	20.104.026

7. OUTROS CRÉDITOS

Outros créditos estão assim compostos:

Descrição	2022	2021
Adiantamento fornecedores	15.116	46.484
Seguros a apropriar	10.475	7.937
Total	25.591	54.421

8. IMOBILIZADO

O ativo imobilizado está assim composto por:

Descrição	2022			2021
	Custo	Depreciação Acumulada	Líquido	Líquido
Apartamento decorado	311.553	(4.452)	307.101	25.033
Plantão de vendas	139.717	(90.586)	49.131	61.021
Total	451.270	(95.038)	356.232	86.054

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

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

9. FORNECEDORES

O saldo de fornecedores, compõe-se:

Descrição	2022	2021
Fornecedores a pagar	94.498	2.242
Total	94.498	2.242

10. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

O saldo de obrigações tributárias está assim composto:

Descrição	2022	2021
RET faturamento a recolher	50.071	156.669
IRPJ a pagar	3.064	666
CSLL a pagar	2.199	399
ISS retido a recolher	1.446	517
CSLL retido a recolher	768	730
IRRF s/ comissão a recolher	397	375
INSS retido a recolher	297	214
IRRF sociedade civil a recolher	286	235
Total curto prazo	58.528	159.805
RET diferido a recolher	127.898	275.155
Total longo prazo	127.898	275.155
Total geral	186.426	434.960

11. OUTRAS OBRIGAÇÕES

O saldo de outras obrigações é representado por:

Descrição	2022	2021
Adiantamento de clientes	45.000	45.000
Cartão de crédito a pagar	69	70.035
Riscos fiscais e outros passivos contingentes	-	43.861
Redução capital social	-	7.254.255
Total	45.069	7.413.151

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:

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

12. CAPITAL SOCIAL

O capital social da Companhia subscrito e integralizado é de R\$ 10.000.000 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 10.000.000 em 31/12/2021), 10.000.000 de ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, conforme acionistas abaixo:

Descrição	Capital	%
RGK Investimentos Imobiliários Ltda	2.500.000	25,00%
Altavista Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.250.000	12,50%
Aquavalue Consultoria, Treinamento e Gestão de Emp	1.250.000	12,50%
RMD Participações Ltda	1.250.000	12,50%
SCAB Empreendimentos Ltda	1.250.000	12,50%
Siqueira Administração de Bens S.S Ltda	1.250.000	12,50%
Solid Administração e Participações Ltda	1.250.000	12,50%
Total	10.000.000	100%

13. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida é composto por:

Descrição	2022	2021
Unidade imobiliárias Cittá Life Residence	22.101.832	35.816.504
Vendas de terrenos	250.000	260.000
Receita operacional bruta	22.351.832	36.076.504
(-) PIS - RET	(82.702)	(129.998)
(-) PIS	(1.625)	(1.690)
(-) COFINS - RET	(377.016)	(600.803)
(-) COFINS	(7.500)	(7.800)
(-) Vendas canceladas	-	(681.834)
(-) Deduções da receita bruta	(468.843)	(1.422.125)
Receita operacional líquida	21.882.989	34.654.379

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

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

14. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido da companhia é composto por:

Descrição	2022	2021
Retorno de sobras	41.440	-
Outras receitas financeiras	35.184	123.640
Juros recebidos	1.592	132
Receita aplicação financeira	-	2.244
Descontos obtidos	-	600
Receitas financeiras	78.216	126.616
Tarifas bancárias	(1.514)	-
Juros pagos	(1)	(1.842)
Despesas financeiras	(1.515)	(1.842)
Resultado financeiro líquido	76.701	124.774

15. 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. As provisões, apurada com base no lucro presumido, foram calculadas da seguinte maneira:

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

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

Descrição	2022	2021
Venda de imóveis novos	22.101.832	35.134.671
Venda de terrenos	250.000	-
Venda de imóveis usados	-	260.000
Receitas financeiras	36.776	74.427
Base de cálculo	22.388.608	35.469.098
IRPJ lucro presumido	(8.516)	(14.359)
CSLL lucro presumido	(6.010)	(9.506)
IRPJ e CSLL – RET	(424.355)	(674.586)
Total IRPJ e CSLL	(438.881)	(698.451)

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Gerenciamento dos riscos financeiros

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado.

I. Estrutura do gerenciamento de risco

As políticas de gerenciamento de risco da Companhia são estabelecidas para identificar e analisar os riscos enfrentados pela Companhia, para definir limites e controles de riscos apropriados e para monitorar riscos e aderência aos limites. As políticas e os sistemas de gerenciamento de riscos são atualizados para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Companhia. A Companhia através de suas normas e procedimentos, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações relacionadas a esses riscos.

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

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

II. Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente do contas a receber de clientes, outras contas a receber e caixa e equivalente de caixa.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito nas datas das demonstrações financeiras foi:

Descrição	2022	2021
Caixas e equivalentes de caixa	907.033	2.225.828
Contas a receber de clientes	3.008.514	3.431.235
Outros créditos	25.591	54.421
Realizável a longo prazo	25.290	4.163
Total	3.966.428	5.715.647

III. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros remanescentes no final do período de relatório:

Descrição	2022	2021
Fornecedores a pagar	94.498	2.242
Outras obrigações	45.069	7.413.151
Total	94.498	2.242

IV. Risco de mercado

Risco de mercado, é o risco que alterações nos preços de mercado – tais como as taxas de câmbio e taxas de juros – têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar

VILLAGGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A

CNPJ: 21.941.386/0001-06

Florianópolis - SC

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:**

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

e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno. A Companhia não tem exposição material a riscos de mercado de seus ativos e passivos financeiros devido a sua maior parte não estar indexada diretamente a taxas de câmbio.

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, 08 de fevereiro de 2023.

Rafael Kuerten
Diretor

Nilson Guiguer Junior
Diretor

Mauricio Ibarra Dobes
Diretor

André Regueira
Diretor

Thaise de Oliveira
Martins
CRC: 1-SC-026779/O-01
Contador