

Demonstrações Financeiras

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstrações do resultado	5
Demonstrações do resultado abrangente.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas
Vila 11 Administração de Vilas S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Vila 11 Administração de Vilas S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 Companhia em 31 de dezembro de 2022, 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.

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 “Responsabilidades dos auditores 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.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 18 de março de 2022, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades 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.

Responsabilidades dos auditores 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 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 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.
- 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.
- 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.



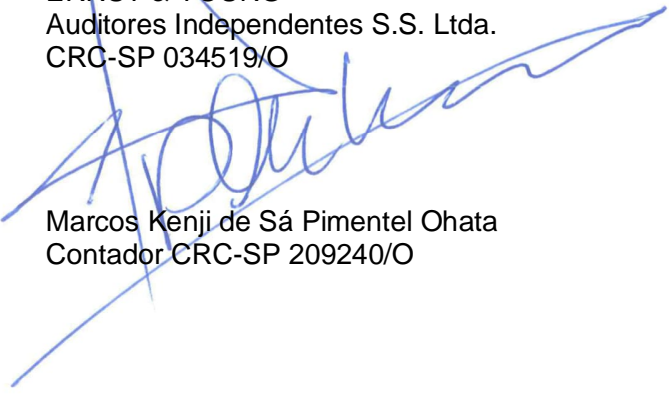
Building a better
working world

- 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.

Comunicamo-nos com a 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.

São Paulo, 10 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SP 034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-SP 209240/O

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.207	623
Contas a receber	4	2.460	-
Adiantamentos		-	53
Impostos a recuperar		9	-
Despesas antecipadas		4	-
Total do circulante		3.690	676
Não circulante			
Imobilizado		60	-
Total do não circulante		60	-
Total do ativo		3.740	676
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	5	62	36
Obrigações trabalhistas	6	671	605
Obrigações fiscais		18	10
Valores a pagar para partes relacionadas	14	2.018	140
Outras provisões	7	1.130	1.043
Total do circulante		3.899	1.834
Patrimônio líquido			
Capital social	8	3.110	2.061
Prejuízos acumulados		(3.269)	(3.219)
Total do patrimônio líquido		(159)	(1.158)
Total do passivo e patrimônio líquido		3.740	676

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	10	181	-
Lucro bruto		181	-
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(272)	(3.008)
Outras receitas		-	98
Prejuízo antes do resultado financeiro		(91)	(2.910)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		43	-
Despesas financeiras		(2)	(6)
Prejuízo do exercício		(50)	(2.916)
Prejuízo por ação (em reais - R\$) – básico e diluído	9	(0,00548)	(1,41485)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo do exercício	<u>(50)</u>	<u>(2.916)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(50)</u>	<u>(2.916)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>		Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total	
	Nota	Capital subscrito				Capital a integralizar
Saldos em 31/12/2020		11	-	350	(303)	58
Capital social	8.a	9.120	(7.070)	(2.050)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.a	-	-	1.700	-	1.700
Prejuízo do exercício		-	-	-	(2.916)	(2.916)
Saldos em 31/12/2021		9.131	(7.070)	-	(3.219)	(1.158)
Integralização de capital social	8.a	-	1.049	-	-	1.049
Prejuízo do exercício		-	-	-	(50)	(50)
Saldos em 31/12/2022		9.131	(6.021)	-	(3.269)	(159)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(50)	(2.916)
(+/-) Variação de Contas a receber	(2.460)	-
(+/-) Variação de Impostos a recuperar	(9)	-
(+/-) Variação de Despesas antecipadas	(4)	-
(+/-) Variação de Adiantamentos	53	(53)
(+/-) Variação de Fornecedores	26	36
(+/-) Variação Obrigações sociais	66	548
(+/-) Variação Obrigações fiscais	8	9
(+/-) Variação de Valores a pagar para partes relacionadas	1.878	51
(+/-) Variação de Outras provisões	87	1.043
(=) Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(405)	(1.282)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de imobilizado	(60)	-
(=) Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento	(60)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Integralização de capital	1.049	-
(+) Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.700
(=) Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	1.049	1.700
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	584	418
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	623	205
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.207	623
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	584	418

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Vila 11 Administração de Vilas S.A. (“Companhia”) foi constituída em 26 de maio de 2020, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 50, 13º andar, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, SP, Brasil.

A Companhia tem como objeto social: (a) prestação de serviços de gestão e administração de imóveis; (b) prestação de serviços de auditoria, consultoria, gestão e administração de condomínios residencial e comercial, bem como revisão e supervisão nas contas de orçamento de condomínios. Conforme alteração do Contrato Social ocorrido em setembro de 2020, foi deliberado e aprovada a alteração do Contrato Social e a Transformação do tipo jurídico de Sociedade por ações. Desta forma, a denominação social da Companhia mudou de Vila 11 Administração de Vilas Ltda. para Vila 11 Administração de Vilas S.A. A Companhia manterá inalterado o seu objeto social e as quotas serão convertidas em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, na proporção de 1 (uma) ação para cada quota, nos termos do Estatuto Social da Companhia.

O plano de negócios da Companhia consiste em administrar ativos imobiliários do mesmo grupo econômico, assim como administrar os condomínios que farão parte dos empreendimentos residenciais administrados pela Companhia. O propósito da Companhia em administrar ativos imobiliários assim como condomínios edifícios não compreende a posse pela mesma de propriedades para investimento, sendo então a Companhia apenas uma prestadora de serviços de administração. A Companhia será a consolidadora das operações de administração de ativos imobiliários e condomínios edifícios de todo o Grupo Vila 11, e portanto, serão concentradas nela as operações financeiras, jurídicas, de manutenção e conservação.

Sendo prestadora de serviços para as outras companhias e condomínios do grupo, a Companhia irá obter recursos através do faturamento oriundo de sua prestação de serviços, podendo ainda contar com aportes recorrentes de seus sócios, cotistas e/ou investidores.

a) Situação de liquidez da Companhia

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou em suas demonstrações financeiras, patrimônio líquido negativo no montante de R\$159 (R\$1.158 em 2021), capital circulante líquido negativo (“CCL”) em R\$219 (R\$1.158 em 2021), bem como recorrentes prejuízos. Esses prejuízos estão basicamente representados pelo formato dos negócios do Grupo Vila 11, onde há um centro de serviços compartilhado, que centraliza na Companhia todos os gastos administrativos e de desenvolvimento para posteriormente, serem devidamente reembolsados pelas empresas detentoras dos ativos.

Embora a Companhia apresente capital circulante líquido negativo, suas obrigações são cumpridas com recursos recebidos das empresas do mesmo grupo econômico - *Cost Sharing*, adicionalmente vale ressaltar que a Companhia possui o compromisso do acionista de aporte de capital ao longo do exercício de 2023.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76, alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu, por não existirem evidências de incertezas, sobre a continuidade das operações da Companhia.

A Diretoria autorizou a emissão dessas demonstrações financeiras em 10 de março de 2023.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

b) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação--Continuação

c) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

- Nota explicativa nº 17 - reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

i) *Mensuração do valor justo*

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor. As aplicações financeiras compromissadas estão incluídas em equivalentes de caixa.

2.3. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a entidade se tornar parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado--Continuação

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

2.4. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por redução ao valor recuperável é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

2.6. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação e qualquer provisão para perda acumuladas. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada.

	<u>Anos</u>
Computadores e periféricos	5

2.7. Fornecedores

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

2.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui o controle do recurso econômico, como resultado de eventos passados, e potencial de gerar benefícios econômicos futuros em favor da Companhia.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação presente, como resultado de um evento passado, e potencial de que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)--Continuação

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.9. Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis, previdenciárias e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada (*constructive obligation*), como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

Quando o efeito do valor do dinheiro no tempo é material, as provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.10. Despesas antecipadas

As despesas antecipadas representam os pagamentos antecipados cujo benefício ou prestação de serviço ocorrerá em períodos futuros. São registradas no ativo no momento do desembolso financeiro, observado o princípio da competência para o devido reconhecimento no resultado, a medida em que os benefícios ou prestação dos serviços forem usufruídos.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.11. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

2.12. Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência

2.13. Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido, uma vez que há cláusulas contratuais de não cancelamento ou devolução. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamento para futuro aumento de capital, e posteriormente integralizados ao capital social, através de atos societários. Os termos de integralização consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

2.14. Rateio de custos (*cost sharing*)

Cost Sharing agreement ou contrato de rateio de custos representa o acordo no qual a Companhia centraliza as despesas das atividades-meio do Grupo Vila 11, conforme definido na nota explicativa 1, e posteriormente realiza o compartilhamento destas despesas entre as empresas do grupo.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.15. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022 e normas emitidas, mas ainda não vigentes

Novos requerimentos atualmente em vigor

<u>Data efetiva</u>	<u>Novas normas ou alterações</u>
01 de janeiro de 2022	<p>Alterações no CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1): As alterações aos referidos pronunciamentos são em decorrência das alterações anuais relativas ao ciclo de melhorias entre 2018 e 2020, tais como (i) Contrato Oneroso – custos de cumprimento de contrato; (ii) Ativo imobilizado – vendas antes do uso pretendido; e (iii) Referências à Estrutura conceitual.</p> <p>IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards - Subsidiária como adotante pela primeira vez (equivalente ao CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade)</p> <p>IFRS 9 Financial Instruments - Taxas no teste de '10 por cento' para baixa de passivos financeiros (equivalente ao CPC 48 - Instrumentos Financeiros)</p> <p>IAS 16 Property, Plant and Equipment - vendas antes do uso pretendido (equivalente ao CPC 27 - Ativo imobilizado)</p> <p>IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets - custos de cumprimento de contrato (equivalente ao CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes)</p> <p>Exceção ao princípio de reconhecimento da IFRS 3 Business Combinations (equivalente ao CPC 15 (R1) – Combinação de negócios) para evitar a emissão de potenciais Ganhos ou perdas do 'dia 2' decorrentes de passivos e passivos contingentes que estariam dentro do escopo da IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets (equivalente ao CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes)</p>

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.15. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022 e normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

<u>Data efetiva</u>	<u>Normas emitidas, mas não vigentes</u>
01 de janeiro de 2023	IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação
01 de janeiro de 2023	Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)
01 de janeiro de 2023	Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)
01 de janeiro de 2023	Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)
01 de janeiro de 2023	Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

3. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos	<u>1.207</u>	<u>623</u>
	<u>1.207</u>	<u>623</u>

Com base na política interna da Companhia, os recursos em Caixa e equivalentes, de caixa deverão permanecer sempre com alta liquidez e sempre disponível para utilização nas atividades da Companhia, bem como para pagamento de obrigações de curto prazo.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Contas a receber

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aluguel a receber (a)	140	-
Outras contas a receber (b)	189	-
Reembolso de <i>cost sharing</i> a receber (c)	2.131	-
	<u>2.460</u>	<u>-</u>

- (a) Aluguel a receber refere-se aos valores pendentes de recebimento de aluguéis, despesas condominiais e demais custos das empresas REC Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Vila Madalena"), Condomínio Vila Madalena, Rec Barata Ribeiro Empreendimentos Imobiliários S.A ("Bela Vista") e REC Afonso de Freitas Empreendimentos Imobiliários S.A ("Afonso").
- (b) Outras contas a receber refere-se ao valor de serviço de gerenciamento e administração da propriedade e dos recebíveis para a Vila Madalena, Condomínio Vila Madalena, Bela Vista e Afonso.
- (c) Reembolso de *cost sharing* a receber refere-se a cobrança de despesas incorridas na Vila 11 Administração de Vilas S.A de administrativas compartilhadas entre as empresas do grupo, tendo a composição abaixo:

	<u>2022</u>
REC REBOUÇAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	169
REC VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	39
REC BARATA RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	85
REC AFONSO DE FREITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	129
REC FREI CANECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	156
REC CORREIA DIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	78
REC TENENTE NEGRÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	68
REC CHARLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	124
REC ECHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	104
Vila 11 S.A	294
REC VILA 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	123
REC VILA 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	137
REC VILA 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	98
REC VILA 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	145
REC VILA 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	141
REC VILA 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	144
REC VILA 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	87
REC VILA 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	10
	<u>2.131</u>

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Fornecedores

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fornecedores	<u>62</u>	<u>36</u>
	<u>62</u>	<u>36</u>

Fornecedores referem-se a serviços de contabilidade, assessoria, advogados entre outros prestadores de serviços.

6. Obrigações trabalhistas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Obrigações sociais	<u>671</u>	<u>605</u>
	<u>671</u>	<u>605</u>

Obrigações sociais referem-se a salários a pagar, INSS a recolher, FGTS a recolher e IRRF a recolher sobre salários e sobre férias.

7. Outras provisões

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Outras provisões	<u>1.130</u>	<u>1.043</u>
	<u>1.130</u>	<u>1.043</u>

Refere-se a provisão de PLR, cujo pagamento ocorreu em 10 de fevereiro de 2023, conforme nota explicativa nº 17.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social subscrito da Companhia é de R\$9.131, representado por 9.131.515 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2022 é de R\$3.110 (R\$2.061 em 2021).

<u>Sócios</u>	<u>Quantidade de Ações</u>
Evergreen Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia	9.130.515
Ricardo Laham	1.000
	<u>9.131.515</u>

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 07 de abril de 2021, foi aprovado o aumento de capital social no montante de R\$9.120, que corresponde a 9.120.515 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo o valor de R\$2.050 integralizadas por meio da capitalização de créditos decorrentes de adiantamento para futuro aumento de capital, e o restante em até 24 meses conforme chamadas de capital nos termos do Boletim de Subscrição.

b) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia não possui saldos em Reserva Legal devido a apuração de prejuízos no exercício.

c) Dividendos

O estatuto social da Companhia determina que será distribuído aos Acionistas, como dividendo obrigatório em cada exercício social, o percentual mínimo do lucro líquido do exercício (25%), previsto e ajustado nos termos da legislação aplicável, ou seja, após a dedução da reserva legal, que deverá ser pago no prazo de 60 dias a contas da data de sua declaração, exceto se a Assembleia Geral de Acionistas decidir de outra forma, inclusive pela retenção de todo o lucro da Companhia. O eventual excedente do lucro líquido será distribuído de acordo com a política de distribuição da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não constituiu dividendos, uma vez que possuía prejuízo.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Resultado por ação

O resultado por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal em circulação durante o exercício:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas	(50)	(2.916)
Número médio ponderado de ações ordinárias	9.131.515	2.061.000
Prejuízo por ação (em reais - R\$) – básico e diluído	<u>(0,00548)</u>	<u>(1,41485)</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não possuía ações ordinárias com potencial dilutivo.

10. Receita líquida

Representada substancialmente pela receita de prestação de serviços de administração. A reconciliação da receita bruta para receita líquida segue abaixo:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita bruta de serviços	199	-
Tributos incidentes sobre a operação (PIS e COFINS)	(18)	-
Receita líquida	<u>181</u>	<u>-</u>

11. Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas estão compostas da seguinte forma:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Despesas com pessoal	(6.925)	(2.230)
Serviços de terceiros	(825)	(424)
Viagens e estadias	(3)	(2)
Despesas gerais	(86)	(46)
Despesas com vendas	(1.229)	(238)
Tributos	(14)	(67)
Despesa de ocupação	(204)	-
Reembolso de <i>cost sharing</i>	9.014	-
Outros	-	(1)
	<u>(272)</u>	<u>(3.008)</u>

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

Todas as operações com instrumentos financeiros estão integralmente registradas e, de acordo com a avaliação da Administração, não há outras classificações possíveis para os instrumentos financeiros da Companhia, além da classificação como custo amortizado.

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são os seguintes:

Ativos financeiros	31/12/2022	31/12/2021	Classificação de acordo com o CPC 48
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	1.207	623	Custo amortizado
Contas a receber	2.460	-	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	62	36	Custo amortizado
Valores a pagar para partes relacionadas	2.018	140	Custo amortizado

b) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designou derivativos (swaps de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de hedge de valor justo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e não possuía saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessas datas.

c) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

13. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. A administração entende estar minimamente exposta a este risco devido a fase pré-operacional da Companhia.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Gestão de riscos--Continuação

a) Risco de mercado--Continuação

i) *Risco de taxa de juros*

As flutuações das taxas de juros, como, por exemplo, o CDI, podem afetar positiva ou adversamente as demonstrações contábeis em decorrência de aumento ou redução nos saldos dos instrumentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não apresentava instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros.

b) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia não possuía saldo com clientes em aberto.

c) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade da Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Tendo em vista que a Companhia concentra as despesas administrativas do grupo Vila 11 e não tem fonte de receita, a mesma conta com o aporte de seus acionistas para gerenciar os seus passivos operacionais e muito embora tenha apresentado patrimônio líquido e capital circulante negativo, a Companhia recebe continuamente recursos de seus acionistas para suprir eventuais despesas operacionais, conforme descrito nas notas explicativas nº 1 e nº20.

d) Risco operacional

Em virtude da Companhia estar em fase pré-operacional não há muito risco inerente a operação, mesmo assim a Companhia monitora periodicamente suas condições de obra de modo a antecipar possíveis impactos.

Vila 11 Administração de Vilas S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui o montante de R\$2.018 (R\$140 em 2021), registrado na rubrica "Valores a pagar para Partes Relacionadas", referente a valores a pagar para a REC Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Vila Madalena"), Condomínio Vila Madalena, Rec Barata Ribeiro Empreendimentos Imobiliários S.A ("Bela Vista") e REC Afonso de Freitas Empreendimentos Imobiliários S.A ("Afonso"), decorrente de contrato de prestação de serviços gerenciamento e administração de recebíveis, conforme contrato firmado entre as partes. Tal montante não possui vencimento, ou correção monetária, com emissão de nota de débito entre as Companhias e será liquidado em até 12 meses.

15. Contingências

A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhuma provisão ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

16. Outras informações

Impactos da COVID-19 (Coronavírus)

A Administração da Companhia avaliou os possíveis impactos do COVID-19 em seus negócios no exercício de 2022, e concluiu que não existem riscos substanciais que pudessem afetar o curso normal de suas operações durante o referido ano, uma vez que o setor de construção é setor essencial neste momento da economia, vide decreto ^o 10.344, de 11 de maio de 2020 (atividades da construção civil), logo os prestadores continuaram as atividades normalmente. É importante constar que a Administração da Companhia está constantemente revisitando e acompanhando de perto os riscos para o negócio, assim como seus eventuais impactos.

17. Eventos subsequentes

Em em 10 de fevereiro de de 2022, a Companhia efetuou o pagamento da PLR a seus funcionários, no montante líquido de R\$938.