

# **Demonstrações Financeiras**

**Vila 11 S.A.**

31 de dezembro de 2022  
com Relatório do Auditor Independente

## Vila 11 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 S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Vila 11 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-SP034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC-SP209240/O

## Vila 11 S.A.

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.057	537
Adiantamentos	4	198	156
Despesas antecipadas	5	9	16
Valores a receber de partes relacionadas	6	210	211
Impostos a recuperar	7	5	113
Total do circulante		<u>1.479</u>	<u>1.033</u>
<b>Não circulante</b>			
Imobilizado	8.i	482	269
Intangível	8.ii	71	71
Ativos de direito de uso (arrendamento)	9	360	485
Total do não circulante		<u>913</u>	<u>825</u>
Total do ativo		<u>2.392</u>	<u>1.858</u>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores	10	918	87
Obrigações sociais	11	305	321
Obrigações fiscais	12	11	18
Obrigações trabalhistas	13	232	156
Outras provisões	14	1.670	1.684
Outras contas a pagar	15	126	199
Total do circulante		<u>3.262</u>	<u>2.465</u>
<b>Não circulante</b>			
Outras contas a pagar	15	123	211
Total do passivo não circulante		<u>123</u>	<u>211</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
capital social	16	28.218	8.074
Adiantamento para futuro aumento de capital	16	3.553	13.869
Prejuízos acumulados		(32.764)	(22.761)
Total do patrimônio líquido		<u>(993)</u>	<u>(818)</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>2.392</u>	<u>1.858</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Vila 11 S.A.

Demonstrações do resultado  
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>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	18	<b>(9.960)</b>	(9.041)
Outras despesas		<b>(37)</b>	(34)
		<hr/>	<hr/>
Prejuízo antes do resultado financeiro		<b>(9.997)</b>	(9.075)
		<hr/>	<hr/>
Resultado financeiros			
Receitas financeiras		<b>71</b>	-
Despesas financeiras		<b>(80)</b>	(53)
		<hr/>	<hr/>
		<b>(9)</b>	(53)
		<hr/>	<hr/>
Prejuízo do exercício		<b>(10.006)</b>	(9.128)
		<hr/>	<hr/>
Prejuízo por ação (em reais - R\$) – básico e diluído	17	<b>(0,42831)</b>	(1,13054)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Vila 11 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>(10.006)</u>	<u>(9.128)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente do exercício	<u><b>(10.006)</b></u>	<u>(9.128)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Vila 11 S.A.

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

	Capital social			Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total
	Nota	Capital subscrito	Capital a integralizar			
Saldos em 31/12/2020		8.074	-	4.338	(13.630)	(1.218)
Adiantamento para futuro aumento de capital	16	-	-	9.531	-	9.531
Prejuízo do exercício		-	-	-	(9.128)	(9.128)
Saldos em 31/12/2021		8.074	-	13.869	(22.758)	(815)
Adiantamento para futuro aumento de capital	16	-	-	9.828	-	9.828
Subscrição de capital social	16	20.144	(20.144)	-	-	-
Integralização de capital social		-	20.144	(20.144)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(10.006)	(10.006)
Saldos em 31/12/2022		28.218	-	3.553	(32.764)	(993)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Vila 11 S.A.

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo do exercício	<b>(10.006)</b>	(9.128)
Ajustes para:		
Depreciação	<b>168</b>	222
Amortização	<b>-</b>	9
Provisão para PLR	<b>1.670</b>	1.684
--Provisão para juros de arrendamento	<b>26</b>	
(-/+ ) Variação de Adiantamentos	<b>(42)</b>	454
(-/+ ) Variação de Despesas antecipadas	<b>7</b>	(15)
(-/+ ) Variação de Valores a receber de partes relacionadas	<b>1</b>	(199)
(-/+ ) Variação de Impostos a recuperar	<b>108</b>	(113)
(-/+ ) Variação de Fornecedores	<b>831</b>	20
(-/+ ) Variação de Obrigações sociais	<b>(16)</b>	13
(-/+ ) Variação de Obrigações fiscais	<b>(7)</b>	2
(-/+ ) Variação de Outras contas a pagar	<b>(40)</b>	56
(-/+ ) Variação de Obrigações trabalhistas	<b>76</b>	(89)
(-/+ ) Variação de Outras provisões	<b>(1.684)</b>	(2.572)
(=) Fluxo de caixa utilizado nas atividades operacionais	<b>(8.908)</b>	(9.656)
(-) Juros pagos sobre arrendamento (nota explicativa 9 (ii))	<b>(71)</b>	(41)
(=) Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<b>(8.979)</b>	(9.697)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
(-) Aquisição de Imobilizado	<b>(213)</b>	(145)
(=) Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento	<b>(213)</b>	(145)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>9.828</b>	9.531
(-) Pagamento de passivos de arrendamentos	<b>(116)</b>	(116)
(=) Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<b>9.712</b>	9.415
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<b>520</b>	(427)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>537</b>	964
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<b>1.057</b>	537
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<b>520</b>	(427)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Vila 11 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 S.A. (“Companhia”) foi constituída em 17 de abril de 2019, 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) a aquisição de um ou mais imóveis localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil (“Imóvel”); (b) o desenvolvimento e a construção no Imóvel de um empreendimento imobiliário com unidades autônomas residenciais e/ou comerciais, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata (“Empreendimentos”); (c) a administração, a locação e/ou vendas das futuras unidades autônomas residenciais e/ou comerciais do Empreendimento. Seu principal acionista é “Evergreen Fundo de Investimento em Participações”.

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 REC Foxtrot Empreendimentos Imobiliários Ltda. para Vila 11 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.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui patrimônio líquido negativo no montante de R\$993 (R\$818 em 2021), capital circulante líquido negativo (“CCL”) em R\$1.783 (R\$1.432 em 2020) e vem apresentando prejuízos recorrentes. Isso ocorre em função do modelo de negócios da Companhia, o qual é previsto no longo prazo apenas despesas administrativas, não possuindo portanto receitas.

A Administração, por meio de seus investidores, se compromete a seguir seu plano de investimentos e aportar os montantes necessários para a continuidade da Companhia e de suas operações de administração, desenvolvimento de projetos e engenharia além do que seus acionistas se comprometem a aportar os recursos necessários para a manutenção da Companhia, bem como de seu quadro de funcionários. Para fazer frente ao patrimônio líquido e CCL negativos, bem como as obrigações com funcionários e de curto prazo, a Companhia recebeu aportes que montam o valor de R\$9.828.

Embora a Companhia apresente capital circulante líquido negativo, suas obrigações são cumpridas com recursos aportados pelo acionista controlador, adicionalmente vale ressaltar que a Companhia possui o compromisso do acionista de aporte de capital ao longo do exercício de 2023.

## Vila 11 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, exceto se indicado de outra forma.

##### 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 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 22 - 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 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 quando a Companhia for 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 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 (incluindo outras contas a pagar) 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 Empresa 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 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. Imobilizado

#### i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição, o que inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

#### ii) Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

	<u>Anos</u>
Benfeitorias em imóveis de terceiros	5
Máquinas e equipamentos	10
Móveis e utensílios	5
Computadores e periféricos	5

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

## Vila 11 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

### 2.6. Ativos intangíveis

#### i) Reconhecimento e mensuração

##### *Pesquisa e desenvolvimento*

Gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Os gastos com desenvolvimento são capitalizados somente se os custos de desenvolvimento puderem ser mensurados de maneira confiável, se o produto ou processo for tecnicamente e comercialmente viável, se os benefícios econômicos futuros forem prováveis, e se a Empresa tiver a intenção e recursos suficientes para concluir o desenvolvimento e usar ou vender o ativo. Os demais gastos com desenvolvimento são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Após o reconhecimento inicial, os gastos com desenvolvimento capitalizados são mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e quaisquer perdas por redução ao valor recuperável.

##### *Outros ativos intangíveis*

Outros ativos intangíveis que são adquiridos pela Empresa e que têm vidas úteis finitas são mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

#### ii) Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos, incluindo marcas e patentes, são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

#### iii) Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado.

	<u>Anos</u>
Marcas e Patentes	10

Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

## Vila 11 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

### 2.7. Arrendamentos

No início de um contrato, a Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

#### i) Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais.

A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Companhia. Geralmente, a Companhia usa sua taxa incremental sobre os recursos tomados de seus cotistas como taxa de desconto.

## Vila 11 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

### 2.7. Arrendamentos--Continuação

#### i) Como arrendatário--Continuação

A Companhia determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de fontes internas de financiamento e fazendo alguns ajustes, quando aplicável, para refletir o tipo do ativo arrendado.

Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- Pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- Pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Empresa alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

### 2.8. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil 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 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.

## Vila 11 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

### 2.9. 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.

### 2.10. 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.

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.

### 2.11. 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.

## **Vila 11 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**

#### **2.12. 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.

#### **2.13. 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.

#### **2.14. Apuração do resultado**

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

#### **2.15. 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.

## Vila 11 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

### 2.16. 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.

#### 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	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)

## Vila 11 S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

### 3. Caixa e equivalente de caixa

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos	<u>1.057</u>	<u>537</u>
	<u>1.057</u>	<u>537</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.

### 4. Adiantamentos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamentos a funcionários (i)	-	4
Adiantamentos a fornecedores (ii)	<u>198</u>	<u>152</u>
	<u>198</u>	<u>156</u>

(i) O saldo de adiantamentos a funcionários referia-se ao pagamento de adiantamento de férias, os quais usualmente são liquidados dentro de 12 meses;

(ii) O saldo de adiantamentos a fornecedores refere-se a despesas com internet, publicidade, outros gastos etc, os quais serão liquidados nos próximos 12 meses.

### 5. Despesas antecipadas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Seguros (i)	6	13
Outros	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>9</u>	<u>16</u>

(i) Refere-se substancialmente a seguros contratados e pagos de forma antecipada.

## Vila 11 S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

### 6. Valores a receber de partes relacionadas

Refere-se a valores a receber com partes relacionadas conforme segue:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
REC Echo Empreendimentos Imobiliários S.A.	8	8
REC Rebouças empreendimentos Imobiliarios S.A.	-	1
REC Vila Madalena Empreendimentos Imobiliarios S.A.	2	2
REC Afonso de Freitas Empreendimentos Imobiliarios S.A.	1	1
REC Barata Ribeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	1	1
REC Tenente Negrão Empreendimentos Imobiliarios S.A.	1	1
REC Correia Dias Empreendimentos Imobiliários S.A.	1	1
REC Frei Caneca Empreendimentos Imobiliarios S.A.	1	1
REC Vila 13 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	80	80
REC Vila 18 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	114	114
Vila 11 Administração de Vilas S.A.	1	1
	<u>210</u>	<u>211</u>

Tratam-se de despesas de propriedade das Companhias listadas acima, tais como reembolsos de cartório, consultoria, arquitetura entre outras, que foram pagas pela Vila 11 S.A. Esses valores não possuem correção, com vencimento para os próximos 12 meses, e são documentados com base em nota de débito celebrado entre as partes.

### 7. Impostos a recuperar

O saldo de impostos a Recuperar refere-se a PIS e COFINS a Compensar, IRRF s/Aplicações Financeiras e IRRF a Compensar.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Impostos a recuperar	5	113
	<u>5</u>	<u>113</u>

## Vila 11 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. Imobilizado e Intangível

#### i) Imobilizado

	<b>Móveis e Utensílios</b>	<b>Computadores e Periféricos (ii)</b>	<b>Aparelhos de Comunicação</b>	<b>Valor Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	39	122	8	169
Adições	17	123	5	145
Depreciação	(6)	(38)	(1)	(45)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	50	207	12	269
Adições	-	201	12	213
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>50</b>	<b>408</b>	<b>24</b>	<b>482</b>

#### ii) Intangível

	<b>Marcas e Patentes</b>	<b>Valor Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	80	80
Amortização	(9)	(9)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	71	71
Amortização	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>71</b>	<b>71</b>

### 9. Ativos de direito de uso (arrendamento)

#### i) Ativos de direito de uso

A Companhia arrenda imóvel não residencial para atividades administrativas. O contrato possui prazo de locação de 58 meses a partir da data de celebração de Aditivo ao Contrato celebrado em 5 de novembro de 2019. Os pagamentos de arrendamento são reajustados anualmente pelo IGP-M para refletir os valores de mercado. O imóvel alugado para fins administrativos não pode ser sub-arrendado.

As informações sobre arrendamentos para o qual a Companhia é a arrendatária está apresentado abaixo:

## Vila 11 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. Ativos de direito de uso (arrendamento)--Continuação

#### i) Ativos de direito de uso--Continuação

	<b>Benfeitorias em Propriedades de Terceiros</b>	<b>Direito de Uso</b>	<b>Valor Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	134	528	662
Depreciação	(33)	(144)	(177)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	101	384	485
Adições	<b>43</b>	-	<b>43</b>
Depreciação	-	<b>(168)</b>	<b>(168)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>144</b>	<b>216</b>	<b>360</b>

#### ii) Valores reconhecidos no resultado

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Despesas com juros sobre arrendamento (a)	<b>71</b>	41
Despesas com depreciação (b)	<b>168</b>	144
<b>Total</b>	<b>239</b>	185

(a) Valores registrado na rubrica de "Despesas financeiras".

(b) Valores registrados na rubrica "Depreciação e amortização", conforme apresentado na nota explicativa nº 18.

#### iii) Opções de prorrogação

O contrato de locação do imóvel não prevê opções de prorrogação.

### 10. Fornecedores

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fornecedores	<b>918</b>	87
	<b>918</b>	87

Fornecedores a pagar refere-se a serviços de consultoria jurídica e outros prestadores de serviços.

## Vila 11 S.A.

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

### 11. Obrigações sociais

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salários a pagar	76	104
INSS a recolher	62	80
FGTS a recolher	16	31
IRRF a recolher	146	281
Pró-labore a pagar	5	25
	<u>305</u>	<u>321</u>

### 12. Obrigações fiscais

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
IRRF a recolher s/ serviços tomados	3	4
Contribuições sociais retidas na fonte a recolher	8	14
	<u>11</u>	<u>18</u>

### 13. Obrigações trabalhistas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Provisão de férias	171	114
Provisão de INSS	46	33
Provisão de FGTS	15	9
	<u>232</u>	<u>156</u>

### 14. Outras provisões

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Outras provisões	1.670	1.684
	<u>1.670</u>	<u>1.684</u>

Refere-se a provisão de participação nos lucros e resultados (PLR), cujo pagamento é realizado no primeiro trimestre de 2023, veja nota explicativa nº 25.

## Vila 11 S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

### 15. Outras contas a pagar

Refere-se substancialmente a parcelas de curto e longo prazo do passivo de arrendamento. O contrato tem vigência até 31 de agosto de 2024 e o valor de pagamento mensal atual é R\$15, o que resulta em valor residual a pagar de R\$249 em 31 de dezembro de 2022 (R\$410 em 31 de dezembro de 2021). Os pagamentos de arrendamento são reajustados anualmente pelo IGP-M para refletir os valores de mercado ou outro índice que substitua o IGP-M, conforme negociado entre as partes.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passivo de arrendamento	<b>249</b>	410
Circulante	<b>126</b>	199
Não circulante	<b>123</b>	211

A movimentação do passivo de arrendamento é assim representada:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Saldo em 01 de janeiro</b>	<b>410</b>	511
Pagamento de principal	<b>(116)</b>	(116)
Pagamento de juros	<b>(71)</b>	(41)
Juros provisionados	<b>26</b>	56
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>249</b>	410

### 16. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia subscrito e integralizado é de R\$28.218 (R\$8.074 em 2021), representado por 28.217.773 (8.074.000 em 2021) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, assim detidas:

<u>Sócios</u>	<u>Quantidade de Ações</u>
Evergreen Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia	<b>27.842.773</b>
Pessoa física	<b>375.000</b>
	<u><b>28.217.773</b></u>

## Vila 11 S.A.

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

### 16. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de março de 2022, foi aprovado o aumento de capital social no montante de R\$20.144, que corresponde a 20.143.773 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo a totalidade integralizadas por meio da capitalização de créditos decorrentes de adiantamento para futuro aumento de capital.

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.

d) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Adiantamento para futuro aumento de capital refere-se a aportes efetuado pela Sócia Evergreen Fundo de Investimentos em Participações – Multiestratégia, totalizando assim em 31 de dezembro de 2022 o valor de R\$3.553 (R\$13.869 em 2021), que serão integralizados em ações da sociedade durante o exercício de 2023, convertidos em quantidade fixas de ações, no valor de R\$1 (um real) por ação.

## Vila 11 S.A.

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

### 17. 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	<b>(10.006)</b>	(9.128)
Número médio ponderado de ações ordinárias	<b>23.361.192</b>	8.074.000
Prejuízo por ação (em reais - R\$) – básico e diluído	<b><u>(0,42831)</u></b>	<u>(1,13054)</u>

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

### 18. Despesas gerais e administrativas

Representadas principalmente por serviços tomados de terceiros (despesas com pessoal, assessoria contábil, assessoria jurídica, auditoria e consultoria, serviços de assessoria em informática, dentre outros) e tributos (despesas com tributos imobiliários municipais "IPTU"). As demais despesas são compostas por diversos itens como energia elétrica, água e esgoto, e/ou comerciais, dentre outros menos relevantes em termos absolutos.

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Despesas com pessoal	<b>6.570</b>	5.600
Serviços de terceiros	<b>2.188</b>	2.072
Ocupação	<b>730</b>	89
Utilidades e serviços	<b>7</b>	124
Telecomunicações	<b>-</b>	18
Viagens e estadias	<b>80</b>	79
Despesas gerais	<b>140</b>	520
Depreciação e amortização	<b>168</b>	231
Despesas com vendas	<b>15</b>	173
Tributos	<b>62</b>	135
	<b><u>9.960</u></b>	<u>9.041</u>

### 19. 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.

## Vila 11 S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

### 19. Instrumentos financeiros--Continuação

#### a) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>Classificação de acordo com o CPC 48</u>
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixas e equivalentes de caixa	<b>1.057</b>	537	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores	<b>918</b>	87	Custo amortizado
Outras contas a pagar	<b>249</b>	410	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.

### 20. 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 S.A.

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

### 20. 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 Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foram considerados acréscimos passivos de 25% e 50%. Essa análise tem como cenário provável as projeções para 2023 conforme segue: (i) IGP-M em 4,67% (8,12% em 2022), com base na projeção do Banco Central do Brasil obtida pelo relatório de mercado Focus.

#### Em 31 de dezembro de 2022

<b>Indexador</b>		<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
IGP-M		4,67%	5,84%	7,01%
<b>Passivos</b>	<b>Saldo líquido 31/12/2022</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
Outras contas a pagar	(249)	(12)	(15)	(17)
<b>Total</b>	<b>(249)</b>	<b>(12)</b>	<b>(15)</b>	<b>(17)</b>

#### Em 31 de dezembro de 2021

<b>Indexador</b>		<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
IGPM		8,12%	10,15%	12,18%
<b>Passivos</b>	<b>Saldo líquido 31/12/2021</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
Outras contas a pagar	(410)	(33)	(42)	(50)
<b>Total</b>	<b>(410)</b>	<b>(33)</b>	<b>(42)</b>	<b>(50)</b>

A administração identificou apenas o passivo de arrendamento com exposição no IGP-M, conforme nota explicativa nº 9. Os demais ativos e passivos não possuem exposição a juros.

### 20. Gestão de riscos --Continuação

## Vila 11 S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

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 possui 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 nº 25.

d) Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações.

Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Companhia estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou. A companhia atualmente conta com um Comitê de Risco, formado pelo CEO, Controller e Gerente Jurídico, que recorrentemente levantam e mitigam os possíveis riscos operacionais da Companhia. Além do citado acima, em nível superior, a Companhia conta com um Comitê de Riscos & Compliance, formado pelo CEO da Companhia, Controller e três membros do investidor Evergreen, que se reúnem trimestralmente para tratar dos eventuais riscos da Companhia.

## 21. Partes relacionadas

## **Vila 11 S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui o montante de R\$210 (R\$211 em 2021), registrado na rubrica "Valores a receber de partes relacionadas", conforme demonstrado detalhadamente por empresa na nota explicativa nº 6. A relação com essas empresas ocorre por meio do acionista que tais empresas possuem em comum com a Companhia. Tais valores não possuem correção monetária ou vencimento pré estabelecido, sendo celebrado nota de débito entre as partes, cuja expectativa de pagamento ocorrerá nos próximos 12 meses.

## **22. 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.

## **23. Seguros**

A Companhia possui um seguro de responsabilidade civil com cobertura de R\$5.566 com vigência compreendida entre 12/09/2022 a 02/09/2023.

## **24. Outras informações**

### Impactos da COVID-19 (Coronavírus)

A 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 nº 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.

## **Vila 11 S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

### **25. Eventos subsequentes**

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de janeiro de 2023, foi aprovada o aumento de capital social no montante de R\$537, que corresponde a 536.712 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo a totalidade integralizadas por meio da capitalização de créditos decorrentes de adiantamento para futuro aumento de capital.

Em 03 de fevereiro de 2023 a Companhia recebeu aporte de R\$1.994 de seu acionista para fazer frente ao pagamento de seus fornecedores, PLR, entre outras obrigações de curto prazo. O PLR foi pago em 10 de fevereiro de de 2022, pelo valor líquido de R\$ 1.347.