

PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO  
SPE LTDA.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023

### Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Quotistas e Administradores da  
Projeto 11 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.  
Recife - PE

### Opinião sobre as demonstrações contábeis elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Examinamos as demonstrações contábeis da Projeto 11 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023, 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Projeto 11 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

### Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Empresa, 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

#### Transações com partes relacionadas

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 8 às demonstrações contábeis, a Empresa mantém transações com partes relacionadas em condições estabelecidas entre elas. As demonstrações contábeis devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalvas relacionadas a este assunto.

#### Reconhecimento da Receita

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Responsabilidades da Administração pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa;
- 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;



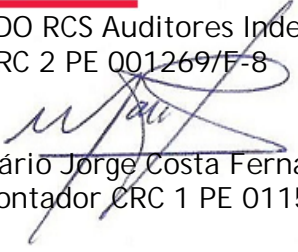
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Recife, 28 de março de 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.  
CRC 2 PE 001269/F-8

  
Mário Jorge Costa Fernandes  
Contador CRC 1 PE 011500/O-6

# PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

## Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Nota	2023	2022		Nota	2023	2022
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.635	269	Fornecedores	9	1.402	264
Contas a receber de clientes	5	1.641	1.259	Certificado de Recebíveis Imobiliários	12	58	-
Imóveis a comercializar	6	58.768	45.673	Obrigações sociais e trabalhistas		114	31
Impostos e contribuições a recuperar		68	165	Obrigações tributárias		122	55
Despesas antecipadas	7	117	196	Adiantamentos de clientes	10	14.741	24.782
Outras contas a receber		19	4	Tributos diferidos	18	105	99
		<u>65.248</u>	<u>47.566</u>			<u>16.542</u>	<u>25.231</u>
<b>Não Circulante</b>				<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber de clientes	5	126	1.478	Certificado de Recebíveis Imobiliários	12	4.825	-
Partes relacionadas	8	64	109	Partes relacionadas	8	18.081	4.107
		<u>190</u>	<u>1.587</u>	Provisão para garantias	11	810	659
				Tributos diferidos	18	43	160
				Outras contas a pagar		18	-
						<u>23.777</u>	<u>4.926</u>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital Social	13	10	10
				Reserva de Lucros		25.109	18.986
						<u>25.119</u>	<u>18.996</u>
Total do ativo		<u><u>65.438</u></u>	<u><u>49.153</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>65.438</u></u>	<u><u>49.153</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

## Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita operacional líquida	14	14.344	42.969
Custo dos imóveis vendidos	15	(7.554)	(23.794)
Lucro bruto		6.790	19.175
(Despesas)/receitas operacionais			
Despesas comerciais	16	(83)	(200)
Despesas gerais e administrativas	16	(183)	(70)
Outras receitas e despesas operacionais	16	(151)	(659)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		6.373	18.246
Receitas financeiras	17	43	159
Despesas financeiras	17	(150)	(68)
Resultado financeiro líquido		(107)	91
Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		6.266	18.337
Imposto de Renda e Contribuição Social	18	(98)	(63)
Lucro líquido do exercício		6.168	18.274

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	6.168	18.274
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>6.168</u></u>	<u><u>18.274</u></u>

---

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

---

# PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva de lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	10	712	722
Lucro líquido do exercício	-	18.274	18.274
Saldos em 31 de dezembro de 2022	10	18.986	18.996
Lucro líquido do exercício	-	6.168	6.168
Distribuição de lucros	-	(45)	(45)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	10	25.109	25.119

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	6.168	18.274
Itens que não afetam o caixa operacional		
Tributos diferidos	(111)	253
Custos de transação	41	-
Juros incorridos	58	-
Ajuste a valor presente	(10)	42
Provisão para garantia	151	604
Lucro do exercício ajustado	6.297	19.173
Acréscimo líquido/(decréscimo) de ativos		
Contas a receber de clientes	980	(2.779)
Imóveis a comercializar	(13.095)	(25.445)
Impostos e contribuições a recuperar	97	(147)
Despesas antecipadas	79	43
Outras contas a receber	(15)	(4)
Acréscimo líquido/(decréscimo) de passivos		
Fornecedores	1.138	183
Obrigações sociais e trabalhistas	83	31
Obrigações tributárias	67	32
Adiantamento de clientes	(10.041)	4.332
Outras contas a pagar	18	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(14.392)	(4.581)
Fluxo de caixa nas atividades de financiamentos		
Liberação	6.786	-
Amortização De Certificado de Recebíveis Imobiliários	(110)	-
Custos de transação	(1.892)	-
Distribuição de lucros	(45)	-
Pagamentos e recebimentos de mútuo com partes relacionadas, líquidos	14.019	2.449
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	18.758	2.449
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.366	(2.132)
Aumento/(diminuição) no saldo de caixa e equivalentes de caixa		
Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa	269	2.401
Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa	4.635	269
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.366	(2.132)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional

A Projeto 11 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Empresa”) é uma sociedade de propósito específico limitada com Sede na Cidade do Recife-PE, constituída em 16 de setembro de 2020, controlada pela Due Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Empresa tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário “Praia Exclusive” que está sendo construído no imóvel registrado na Matrícula nº 6894, Livro 02, Ficha 01, do registro geral de imóveis de Ipojuca/PE.

### 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

#### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

As demonstrações contábeis, foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quanto informado de outra forma, conforme descrito no resumo das práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Empresa, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios. A Administração realiza uma avaliação da capacidade de a Empresa de continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis.

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis, que são utilizadas pela Administração para a tomada de decisão.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 28 de março de 2024.

### 3. Principais práticas contábeis adotadas

Dentre as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações contábeis, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos, descrevemos:

#### Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Empresa, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 3.1.

#### Contingências

A Empresa está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Empresa, poderão afetar adversamente as demonstrações contábeis, independentemente do respectivo resultado.

#### Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

### 3.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

#### (i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Empresa adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 16 de setembro de 2020, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais".

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- 1) Identificação do contrato;
- 2) Identificação das obrigações de desempenho;
- 3) Determinação do preço da transação;
- 4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) Reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com a norma contábil NBC TG 23 (R2) - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros (IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors);
- Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.

### (ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.1.(i).

### 3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Empresa, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários.

### 3.3. Contas a receber por incorporação de imóveis

O contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis").

O contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Perdas Estimadas para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD").

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 3.4. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), e despesas com incorporação.

Os imóveis são demonstrados ao custo aquisição ou de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

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

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

#### 3.6. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo seu custo de captação. Em seguida são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.7. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Empresa. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Empresa registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

### 3.8. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1. (i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

### 3.9. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Empresa questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos Consultores Jurídicos e Administração da Empresa, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

### 3.10. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. 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.

### 3.11. Ajuste a Valor Presente (AVP)

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) Juros prefixados;
- (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes;
- (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Empresa para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária", conforme preceitua a orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de incorporação imobiliária.

### 3.12. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos 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 e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

<u>Categoria/mensuração</u>	<u>Condições para definição da categoria</u>
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no modelo de negócios da Empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA:

- VJR: Caixa e equivalentes de caixa: inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor;

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Custo amortizado: contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "3.1 (i)" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável;
- VJR: Créditos com empresas ligadas: correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A baixa de um ativo financeiro acontece apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

### Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao:

- (i) Custo amortizado; ou
- (ii) Mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros são classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos e financiamentos, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Administração da Empresa analisa a necessidade de constituir as perdas esperadas de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo se necessário, os valores serão registrados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos dias, a Administração registra uma perda estimada de crédito de liquidação duvidosa. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros, Item 5.5.17 (c).

A Empresa apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de um ano. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

### 3.13. Tributação

Tributos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

Tributos e contribuições diferidos

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Caixa	-	8
Bancos contas movimento	-	83
Aplicações financeiras (a)	4.635	178
	<u>4.635</u>	<u>269</u>

(a) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam, respectivamente, para a controladora e consolidado, de 90% a 103 % do CDI em 31 de dezembro de 2023 e de 90% a 105,25% do CDI em 31 de dezembro de 2022.

### 5. Contas a receber

	2023	2022
Contas a receber de Empreendimentos em construção (a)	1.799	2.779
(-) Ajuste a valor presente (b)	(32)	(42)
Total	<u>1.767</u>	<u>2.737</u>
Circulante	1.641	1.259
Não Circulante	126	1.478

(a) Trata-se de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas, estando limitadas às parcelas da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;

(b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídas. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídas e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídas, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é de 5,32%.

O contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários é atualizado com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Vencimentos do total das parcelas a receber:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vencidas		
Até 03 meses	773	53
Total vencido	<u>773</u>	<u>53</u>
A vencer		
Em 2023	-	1.297
Em 2024	1.026	1.363
Em 2025 em diante	-	66
Total a vencer	<u>1.026</u>	<u>2.726</u>
Total	<u><u>1.799</u></u>	<u><u>2.779</u></u>

### 6. Imóveis a comercializar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imóveis em construção	58.768	45.673
Total	<u>58.768</u>	<u>45.673</u>

A Administração efetua análises periódicas de custo em relação ao valor líquido de realização nos estoques de imóveis, sendo que não foram identificados indícios da necessidade de constituição de perdas sobre os estoques de imóveis concluídos.

### 7. Despesas antecipadas

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comissão de corretores	117	196
Total	<u>117</u>	<u>196</u>

### 8. Partes relacionadas

#### 8.1. Saldos de transações com partes relacionadas

A Empresa participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de maneira direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários estão assim apresentados:

Composição:

	2023	2022
Mútuo com partes relacionadas (a)	(17.875)	(3.634)
Mútuo com outras partes relacionadas (b)	(142)	(364)
	<u>(18.017)</u>	<u>(3.998)</u>

(a) Os mútuos com controladas são assim demonstradas:

	2023	2022
Ativo		
Projeto 12	64	64
DUE Empreendimentos	-	45
	<u>64</u>	<u>109</u>
Passivo		
DUE Empreendimentos	(17.756)	(3.560)
Projeto 14	(48)	(48)
MPC	(135)	(135)
	<u>(17.939)</u>	<u>(3.743)</u>

(b) Os mútuos com outras partes relacionadas são assim demonstrados:

	2023	2022
Passivo		
Mútuos com PF	(142)	(364)
	<u>(142)</u>	<u>(364)</u>
Passivo total	<u>18.081</u>	<u>4.107</u>

## 9. Fornecedores

	2023	2022
Materiais e serviços	1.402	264
	<u>1.402</u>	<u>264</u>

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 10. Adiantamentos de clientes

A Empresa realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota Explicativa nº 3.1:

	2023	2022
Adiantamentos de clientes (permutas físicas)	14.741	24.782
	<u>14.741</u>	<u>24.782</u>

### 11. Provisões para garantias

A Empresa presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza.

A Administração tem como política classificar a provisão para garantia entre circulante e não circulante utilizando o seguinte procedimento. Após a liberação do Habite-se, o departamento técnico faz uma análise para mensurar o período que a provisão para garantia será consumida, com base nesse critério, classifica os valores de circulante e não circulante.

Empreendimentos em construção os saldos de provisão para garantia são classificados no passivo não circulante tendo em vista que os mesmos serão consumidos somente depois da conclusão da obra. O montante provisionado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 810 e (R\$ 659 em 31 de dezembro de 2022).

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Empréstimos

Descrição	2023	2022
Canal Companhia de Securitização	6.844	-
Total bruto	6.844	-
(-) Custos de transação	(1.961)	-
Total	4.883	-
Circulante	58	-
Não circulante	4.825	-

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	2023	2022
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	-
Liberações	6.786	-
Juros incorridos	58	-
Custos de transação	(1.892)	-
Custos de transação reconhecidos	41	-
Pagamentos	(110)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	4.883	-

1º emissão de notas comerciais, em série única, para construção e/ou reforma do empreendimento, no total de R\$ 35.000.000 (trinta e cinco milhões de reais) , com a primeira liberação de R\$ 6.843.587 (Seis milhões oitocentos e quarenta e três mil e quinhentos e oitenta e sete reais ), com carência de 12 meses e vencimento até dezembro de 2027. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

### 13. Patrimônio Líquido

#### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de quotas	Capital social
Due Empreendimentos	10.000	10
	10.000	10

O capital social está representado por cotas, no valor de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 14. Receita Líquida

- (a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1 (i), o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Empreendimentos em Construção		
Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receitas de vendas contratadas	91.136	90.076
(b) Receitas de vendas apropriadas Líquidas	69.819	54.655
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	21.317	35.421
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em Construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	52.886	54.325
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorrido	40.516	32.963
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro) (a-b)	12.370	21.362
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	77%	61%
Custo orçado a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	76.711	75.273
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	58.768	45.673
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros)	17.943	29.600

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (b) Receita operacional líquida:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita de Incorporação	5.122	12.084
Receita de Permuta	10.042	31.385
(-) Vendas canceladas	(723)	-
(-) Ajuste a Valor Presente	10	(42)
Receita operacional bruta	<u>14.451</u>	<u>43.427</u>
Impostos incidentes	(107)	(458)
Receita operacional líquida	<u>14.344</u>	<u>42.969</u>
Custo dos imóveis vendidos	(7.554)	(23.794)
Lucro bruto	<u>6.790</u>	<u>19.175</u>

### 15. Custos dos imóveis vendidos

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custos dos imóveis vendidos	(7.554)	(23.794)
Total dos custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	<u>(7.554)</u>	<u>(23.794)</u>

### 16. Despesas

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas por natureza:		
Despesas comerciais (a)	(83)	(200)
Despesas de expediente	(3)	(46)
Serviços tomados	(115)	(24)
Outras receitas e despesas, líquidas	<u>(216)</u>	<u>(659)</u>
	<u>(417)</u>	<u>(929)</u>
Despesas por natureza:		
Despesas comerciais	(83)	(200)
Despesas gerais e administrativas	(183)	(70)
Outras receitas e despesas, líquidas	<u>(151)</u>	<u>(659)</u>
	<u>(417)</u>	<u>(929)</u>

(a) Refere-se substancialmente as despesas com comissões já apropriadas.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 17. Resultado financeiro

	2023	2022
Receitas financeiras		
Descontos obtidos	30	1
Rendimentos Financeiros	13	158
	<u>43</u>	<u>159</u>
Despesas financeiras		
Juros e multas	(125)	(58)
Despesas bancárias	(25)	(10)
	<u>(150)</u>	<u>(68)</u>
Resultado financeiro	<u>(107)</u>	<u>91</u>

### 18. Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente e diferido)

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79, da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

#### 18.1. Reconciliação do Imposto de Renda e da Contribuição Social

A reconciliação dos montantes de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	2023	2022
Receita recebida (regime de caixa) (I)	4.941	8.804
Receita de vendas de imóveis (à apropriar) (II)	181	3.280
Receita de vendas de imóveis (reconhecida) (I)+(II)	5.122	12.084
Imposto de Renda e Contribuição Social (RET 1,92%)	98	232
Corrente	95	169
Diferido	3	63

#### 18.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

	2023	2022
RET	105	214
CSLL*	16	17
IRPJ *	27	28
Total	<u>148</u>	<u>259</u>
Circulante	105	99
Não circulante	43	160

\* Os impostos CSLL e IRPJ são oriundos dos rendimentos s/ resgastes financeiros.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 19. Provisão para contingências

Atualmente, a Empresa está exposta a contingências de natureza fiscais, cíveis, trabalhistas e ambiental decorrentes do curso normal de sua operação. A política de provisão adotada pela Empresa leva em consideração as chances de perda nas ações.

Quando o risco de perda é provável é feito a provisão do valor devido nessas ações, conforme avaliação da própria Empresa e de seus assessores legais.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Administração não possuía processos com probabilidades de perdas prováveis. Em 31 de dezembro de 2022 a empresa não possuía processos com probabilidades de perdas prováveis. O montante das causas com probabilidade de perda possível foi de R\$ 109

### 20. Instrumentos financeiros

#### 20.1. Gestão de risco de capital

A Empresa administra seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

	2023	2022
Ativos financeiros		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	4.635	269
Contas a receber de clientes	1.767	2.737
Contas a receber com partes relacionadas	64	109
Outros Contas a Receber	19	4
Passivos financeiros		
Custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	4.883	-
Fornecedores	1.402	264
Contas a pagar com partes relacionadas	18.081	4.107
Adiantamentos de clientes	14.741	24.782

#### a. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### b. Gestão de risco de mercado

A Empresa dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças nos planos governamentais, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.

O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização.

As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

As oportunidades de incorporação podem diminuir.

A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

### c. Exposição a riscos cambiais

A Empresa não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

### d. Gestão do risco de liquidez

A Empresa gerencia o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, por meio de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

### e. Concentração de risco

A Empresa mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida.

### f. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações contábeis. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

## PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Hierarquia de valor justo

A Empresa utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo estão enquadrados no Nível 2.

Durante os exercícios de 2023 e de 2022, a Empresa não possuía instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

### 21. Eventos subsequentes

A Empresa declara que não existiram eventos ou condições que ocorreram entre a data base e a data de autorização da emissão dessas demonstrações contábeis que atendam aos requisitos de registro e divulgação.