

Vicol do Brasil Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 1 - Contexto operacional

A Vicol do Brasil S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Lavras, estado de Minas Gerais, constituída em 12 de julho de 1979, cuja atividade exclusiva é a de Loteamento de Imóveis Próprios.

Durante o ano de 2023, a empresa não executou nenhuma obra, mantendo apenas o controle da carteira de recebimento dos empreendimentos já concluídos em anos anteriores.

Nota 2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

Apresentação das demonstrações financeiras

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras apresentadas foram elaboradas com observância às disposições da Lei 6.404/76 e suas alterações, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CPC), as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetem os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

Nota 3 - Principais práticas contábeis

3.1 - Reconhecimento da Receita

A Companhia adota o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, 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 companhias fechadas brasileiras do setor de imobiliário. Houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 no resultado do exercício de 2020. 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 ou ao longo do tempo, 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.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de venda imobiliária, seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, são contabilizadas como contas a receber, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

3.2 – Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos, quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

3.3 – Tributação

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 anuais para IRPJ e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia adota, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda, contribuição social, PIS e COFIN diferidos, são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando os respectivos impostos forem realizados.

Os impostos diferidos passivos, referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

3.4 - Instrumentos Financeiros

Os ativos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes os quais foram adquiridos e disponibilizados.

Os passivos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes nos quais eles serão liquidados considerando a data de cada balanço, incluindo juros provisionados e variações monetárias de acordo com as condições contratuais.

São classificados como ativo e passivo circulante, quando estiver mantido essencialmente com finalidade de ser negociado ou deve ser liquidado no período de até doze meses após a data do balanço.

3.5 – Demonstração dos Resultados Abrangentes - DRA

A Companhia elabora demonstração dos resultados abrangentes (DRA), nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 (R1), a qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

3.6 - Caixa e equivalentes de caixa

Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC –TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.376/11 (NBC TG 26) – Apresentação Demonstrações Contábeis, os valores contabilizados neste sub-grupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Caixa Geral	110	1.801
Bancos c/movimento	10.126	7.399
Aplicações Financeiras	171	928
Numerários em Trânsito	177.258	-0-

Os registros que estavam alocadas no sub-grupo “Numerários em Trânsito”, foram reclassificados para a conta contábil “Depósitos Judiciais” no exercício de 2023, pois tratam-se de transferências para contas judiciais em discussão na justiça.

3.7 – Clientes

O contas a receber de clientes são registradas pelo valor registrado nos contratos de venda e de alugueis, com os devidos reajustes anuais e variações positivas e/ou negativas em virtude de aditivos contratuais. Houve uma redução de aproximadamente 2,5% comparando com o exercício de 2022, em função da redução das vendas de loteamentos e também em virtude dos reajustes contratuais.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Clientes Imóvel Vendido	5.702.994	5.750.132
Aluguéis a Receber	21.399	20.690
(-) Dep. Ident. Receita Receb. Cliente	(174.899)	(174.444)

Total Circulante	5.549.494	5.596.378
Não Circulante	15.035.620	15.510.599
Total Clientes Curto e Longo Prazo	20.585.114	21.106.977

3.8 – Estoques

Os estoques estão registrados pelo custo original de aquisição e construção dos empreendimentos. O total em 31 de dezembro de 2023, representa o total do saldo de lotes concluídos e terrenos (terra nua).

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Lotes concluídos	2.850.839	2.900.970
Terrenos	-0-	4.121
Edificações concluídas	288.874	288.874

3.9 - Outros Ativos

O principal registro desse grupo, refere-se a créditos que a companhia possui de IPTU's junto aos seus clientes pela compra dos lotes e não pagos pelos mesmos (R\$ 481 mil).

3.10 - Depósitos Judiciais

Existem situações em que a Companhia questiona a legitimidade de determinados passivos ou ações movidas contra si. Por conta desses questionamentos, por ordem judicial ou por estratégia da própria administração, os valores em questão poder ser depositados em juízo, sem que haja a caracterização da liquidação do passivo.

3.11 - Imobilizado e Intangível

	Saldo em 31/12/2022	Adições	Transferên- cia/Baixa s	Saldo em 31/12/2023
Veículos Leves	22.251	-0-	-0-	22.252
Caminhões e Carretas	41.500	-0-	-0-	41.500
Computadores e Periféricos	699.373	78.854	4.492	773.734
Software	203.691	-0-	-0-	203.691
Móveis e Utensílios Diversos	313.597	25.863	-0-	339.459
	1.280.412	104.717	4.492	1.380.636
Deprec. Acumul.	(908.674)	(97.151)	4.492	(1.001.332)
Imobiliz. Líquido	371.738			379.304

O imobilizado está registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. As movimentações ocorridas no exercício, são oriundas de aquisições, alienações e baixas por inservibilidade.

3.12 – Fornecedores

Refere-se principalmente a valores a pagar por conta de serviços, materiais e equipamentos relacionados a obras de melhorias, manutenção e conservação.

3.13 - Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais

O total de R\$ 1.247.432 milhões em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 807.505 mil em 31 de dezembro de 2022), refere-se aos valores apropriados relativos a salários, remunerações, benefícios assistenciais a pagar, encargos sociais a pagar, apropriações mensais por competência, para pagamento de férias e respectivos encargos sociais e obrigações fiscais com a União e Municípios.

DESCRIÇÃO	2023 – R\$	2022 – R\$
Salários e Rescisões a Pagar	134.373	118.476
Férias	316.293	295.334
Benefícios e Repasses a Pagar	2.458	-0-
Encargos Sociais a Pagar	229.057	109.495
Tributos Federais s/Faturamento a Pagar	543.839	555.877
Impostos retidos a Pagar	21.412	23.657
Total	1.247.432	1.102.839

3.14 - Impostos Diferidos

O total de R\$ 445.012 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 762.394 mil em 31 de dezembro de 2022), refere-se a provisão de impostos federais (PIS/COFINS/IRPJ/CSLL), sobre a carteira ainda não recebida de clientes, relativo aos contratos de venda.

DESCRIÇÃO	2023 – R\$	2022 – R\$
Cofins	191.089	198.957
Pis	41.403	43.108
IRPJ	134.389	143.230
CSLL	78.131	81.765
Total do Circulante	445.012	467.060
Não Circulante	3.199.092	3.708.525
Total Curto e Longo Prazo	3.644.104	4.175.585

3.15 - Lucros a Distribuir aos acionistas

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos aos acionistas, após constituição de reservas de lucros, aprovadas na AGO. No exercício de 2023, não foi destinado lucros aos acionistas, em virtude do prejuízo apurado.

3.16 - Outros Passivos

Representa valores reconhecidos como prováveis desembolsos de recursos futuros com sentenças judiciais trabalhistas e cíveis, em conformidade com o CPC 25.

3.17 - Capital social

O capital social subscrito atualmente é representado por 13.662.100 ações, sendo todas ordinárias e nominativas, totalizando R\$ 13.662 milhões, totalmente integralizadas.

3.18 - AFAC – Adiant. p/Futuro Aum. Capital

Nesta conta estão registrados os recursos recebidos dos acionistas, até o fim do exercício de 2023, a título de suprir as despesas operacionais da companhia.

3.19 - Reservas de Lucros

Reserva Legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Até 31 de dezembro de 2023, a companhia já havia constituído 100% do limite máximo da reserva legal, conforme legislação.

3.20 – Prejuízos Acumulados

Até 31 de dezembro de 2023, a Companhia apurou o prejuízo de R\$ 9.451 milhões (prejuízo de R\$ 1.470 milhões, até 31 de dezembro de 2022). Estes representam os Resultados dos Exercícios relativos as atividades próprias da Companhia, sendo composto pelo resultado líquido das Receitas de com venda de lotes, Prestação de Serviços e aluguéis, menos as Despesas Operacionais (Pessoal e Despesas Comerciais Administrativas), despesas tributárias, depreciação/amortização, provisão para contingências judiciais, provisão para risco de crédito e o resultado financeiro.

3.21 - Receita Operacional Líquida

As receitas de vendas de unidades imobiliárias, de serviços e aluguéis são oriundas dos contratos de venda e de aluguéis junto aos clientes. Os totais incluindo as deduções em dezembro de 2023 e 2022, foram de R\$ 2.841.870 e R\$ 4.784.533 respectivamente.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Receita das Unid. Imob. Vendidas	3.882.329	7.167.019
Receita de Aluguéis	229.597	213.100
Receita de Prest. de Serviço	41.988	35.157
(-) Provisão p/Risco de Crédito	(883.022)	(1.673.340)
(-) Deduções da Receita Bruta	(429.022)	(957.403)
Total	2.841.870	4.784.533

Quanto as Deduções da Receita Bruta, elas estão representadas pelos impostos legais COFINS, PIS, ISSQN e Devoluções de Vendas.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
(-) Devolução de Vendas	285.971	732.858
(-) COFINS	117.576	184.558
(-) PIS	25.475	39.987
Total	429.022	957.403

3.22 - Custos dos imóveis vendidos

Representa as baixas dos valores dos estoques, relativo aos imóveis vendidos, pelo método POC.

3.23 - Despesas Operacionais

Compreendem-se as despesas com pessoal, comerciais, administrativas, tributárias e de equivalência patrimonial, necessárias à manutenção das atividades da Companhia, conforme segue:

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Despesas Comerciais	(441.385)	(255.259)
Despesas Gerais e Administrativas	(7.814.232)	(6.629.249)

Despesas Tributárias	(600.387)	(527.261)
Depreciação/Amortização	(97.151)	(77.768)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(1.879.883)	(5.178)
Total	(8.045.279)	(2.939.709)

3.24 - Resultado Financeiro

Esse sub-grupo representa as despesas com juros pagos e receita de juros sobre as parcelas vencidas de clientes, remuneração de aplicações financeiras e outras despesas e receitas financeiras.

3.25 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL, foi elaborada seguindo as disposições contidas no CPC 26(R1) e demonstra as ocorrências até 31 de dezembro de 2023, bem como as modificações até 31 de dezembro de 2022, nas contas que compõem o grupo do Patrimônio Líquido.

3.26 - Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

De acordo com a Lei 11.638/2007 e CPC 03(R2), a VICOL DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, apresenta a Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC, pelo método indireto.

O Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais em 31 de dezembro de 2023, apresenta um saldo negativo de R\$ 6.274.893 milhões (R\$ 4.120.234 milhões negativos em 31 de dezembro de 2022) e referem-se aos resultados das variações apresentadas até o mês de dezembro de 2023 e 2022, das principais atividades da Companhia.

3.27 - Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo negativo de R\$ 103.959 mil (R\$ 166.018 mil em 31 de dezembro de 2022) e representa as aplicações no imobilizado e rendimentos em aplicações financeiras.

3.28 - Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento em 31 de dezembro de 2023, apresenta um saldo de R\$ 6.205.628 milhões (R\$ 4.097.878 milhões em 31 de dezembro de 2022) e representa os pagamentos de dividendos ao acionista e aporte de capital.