

# **Vivendas Igarapé Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 e dezembro de 2023

## **Nota 1 - Contexto operacional**

A Vivendas Igarapé Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Lavras, estado de Minas Gerais, constituída em 04 de dezembro de 2019, cuja atividade exclusiva é a de Loteamento de Imóveis Próprios e compra e venda de imóveis próprios.

A companhia começou a realizar suas atividades, somente no ano de 2021, com a execução de um empreendimento no município de Igarapé/MG.

## **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 hipóteses 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 adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2020, 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.

- *Distratos*

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

- *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.

*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.

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.

### 3.2 - 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.

## Nota 4 - Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são avaliados ao custo e compreendem dinheiro em caixa, depósitos bancários a vista, investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e com risco insignificante de mudança de valor, acrescidos rendimentos auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado. Os instrumentos financeiros ativos são representados, substancialmente, por certificados de depósitos bancários de alta liquidez.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Bancos c/movimento	49.417	240.154
Aplicações Financeiras	149.719	277

## Nota 5 - Contas a Receber de Clientes

A contas a receber de clientes são registradas pelo valor nos contratos de venda, com os devidos reajustes anuais e variações positivas e/ou negativas em virtude de aditivos contratuais.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Clientes Imóvel Vendido	3.151.027	2.917.251
(-) D.I. Rec. Reconhecida	(200)	(200)
Total Circulante	<b>3.150.827</b>	<b>2.917.051</b>
Não Circulante	19.354.090	21.375.789
Total Clientes Curto e Longo Prazo	<b>22.504.917</b>	<b>24.292.840</b>

## Nota 6 – Estoques

Os estoques estão registrados pelo custo original de aquisição e construção dos empreendimentos.

## Nota 7 - Adiantamentos a Fornecedores

Os adiantamentos a fornecedores, são para garantir o fornecimento de insumos e materiais, prestação de serviços e de reposição para as atividades principais da companhia.

## Nota 8 - Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais

O total de R\$ 26.186 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 25.043 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\$
Tributos Federais s/Faturamento a Pagar	25.494	24.621
Impostos retidos a Pagar	692	422
<b>Total</b>	<b>26.186</b>	<b>25.043</b>

## Nota 9 - Impostos Diferidos

O total de R\$ 193.2095 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 180.827 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	92.484	85.804
Pis	20.041	18.594
IRPJ	47.841	45.787
CSLL	32.843	30.642
Total do Circulante	<b>193.209</b>	<b>180.827</b>
Não Circulante	1.304.457	1.397.977
<b>Total Curto e Longo Prazo</b>	<b>1.497.666</b>	<b>1.578.804</b>

## Nota 10 - Lucros a Distribuir

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos aos acionistas, após constituição de reservas de lucro, aprovadas na AGO. No exercício de 2023, foram distribuídos dividendos aos acionistas no montante de R\$ 2.659 milhões aproximadamente.

## Nota 11 - Receita de venda diferida

São registradas nesse grupo, os valores relativos à venda de imóveis da Companhia e de parceiros e seus respectivos impostos, onde a obra ainda está em andamento até o final do exercício de 2023. Os valores são registrados, conforme o percentual de execução e/ou conclusão da obra (método POC).

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Receita Diferida Obras não acabadas da Companhia	1.691.633	15.405.353
Impostos s/venda obras não acabadas	(115.139)	(1.037.141)
<b>Total da Receita Diferida</b>	<b>1.576.494</b>	<b>14.368.212</b>

## Nota 12 - Capital social

O capital social subscrito atualmente é representado por 2.165.000 (dois milhões, cento e sessenta e cinco mil) ações, sendo todas ordinárias e nominativas totalmente integralizadas.

## Nota 13 AFAC – Adiant. p/Futuro Aum. Capital

Nesta conta estão registrados os recursos recebidos dos acionistas, até o final do exercício de 2023, a título de investimentos destinados à expansão das atividades da empresa.

## Nota 14 - 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.

### *Reserva de Lucros a Realizar*

A constituição da reserva de lucros a realizar é constituída com o objetivo de evidenciar a parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de seu reconhecimento na escrita contábil. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 9.860 milhões aproximadamente.

## Nota 15 - Receita Operacional Líquida

As receitas de vendas de unidades imobiliárias e de serviços são oriundas dos contratos de venda junto aos clientes. Os totais incluindo as deduções em dezembro de 2023 e 2022, foram de R\$ 14.574.626 e R\$ 6.555.748 respectivamente.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Receita das Unid. Imob. Vendidas	16.930.057	9.048.137
Receita de Prest. de Serviço	6.581	12.469
(-) Provisão p/Risco de Crédito	(1.740.989)	(2.072.542)
(-) Deduções da Receita Bruta	(621.023)	(432.316)
<b>Total</b>	<b>14.574.626</b>	<b>6.555.748</b>

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

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
(-) Devolução de Vendas	-0-	105.328
(-) COFINS	510.430	268.757
(-) PIS	110.593	58.231
<b>Total</b>	<b>621.023</b>	<b>432.316</b>

## Nota 16 - Custo dos Imóveis Vendidos

Representa as baixas dos valores dos estoques, relativo aos imóveis vendidos, tanto das obras acabadas, como as obras em andamento pelo método POC.

## Nota 17 - Despesas Operacionais

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

<b>Descrição</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>
Despesas Comerciais	50.490	15.740
Despesas Gerais e Administrativas	96.598	94.673
Despesas Tributárias	2.165	621
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	100	-0-
<b>Total</b>	<b>149.353</b>	<b>111.034</b>

### **Nota 18 - Resultado Financeiro**

Esse sub-grupo representa as despesas com juros pagos, manutenção de contas bancárias e receita de juros sobre as parcelas vencidas de clientes.

### **Nota 19 - 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.

### **Nota 20 - 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.

### **Nota 21 - 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 de R\$ 1.938.442 milhões (R\$ 1.386.660 milhões 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.

### **Nota 22 - Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento**

O Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento em 31 de dezembro de 2023, apresenta um saldo negativo de R\$ 1.979.738 milhões (R\$ 1.369.691 milhões negativos em 31 de dezembro de 2022) e representa os pagamentos de dividendos ao acionista e aporte de capital.