

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

VIC Engenharia S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2024

DESTAQUES OPERACIONAIS:

- **LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO² ATINGIU SEU MAIOR PATAMAR HISTÓRICO: R\$ 73 MILHÕES, 22% ACIMA DO ANO DE 2023, COM MARGEM LÍQUIDA DE 13,4%**
- **EBITIDA AJUSTADO¹ TOTALIZOU 126 MILHÕES, 13% ACIMA DO ANO DE 2023, COM MARGEM EBITIDA DE 23,16%**
- **MAIOR RECEITA BRUTA DA HISTÓRIA DA COMPANHIA: R\$ 600 MILHÕES.**
- **LUCRO BRUTO DE 200 MILHÕES, COM UMA MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 37,0%.**
- **A CIA ENCERROU O ANO COM 413 MILHÕES DE RECEITA A APROPRIAR (REF).**

¹Ajuste excluindo o A.V.P. na redução da receita bruta.

²Ajuste excluindo o A.V.P. na redução da receita bruta e a reversão do A.V.P. na receita financeira.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Compartilhamos com o mercado nosso progresso ao longo de 2024.

Foram lançadas um total de 4.107 unidades, consolidando um marco importante para a Companhia, representando um VGV de R\$ 1,0 bilhão, refletindo o sucesso da estratégia de mercado e a consolidação, de produto e região.

A Companhia assegura o próximo ciclo de lançamentos por meio da obtenção antecipada de alvará para a construção de 7.013 unidades, com um VGV de aproximadamente 1,8 bilhão. Esse planejamento estratégico garante a continuidade dos projetos, oferecendo maior previsibilidade e eficiência na execução das novas entregas.

Importante destacar que a manutenção da receita esta assegurada, sendo que a Receita a Apropriar por venda de imóveis (REF) encerrou 2024 em R\$ 413,3 milhões, corroborando com a maior previsibilidade de entrega da companhia em um patamar de receita superior a R\$ 600 milhões.

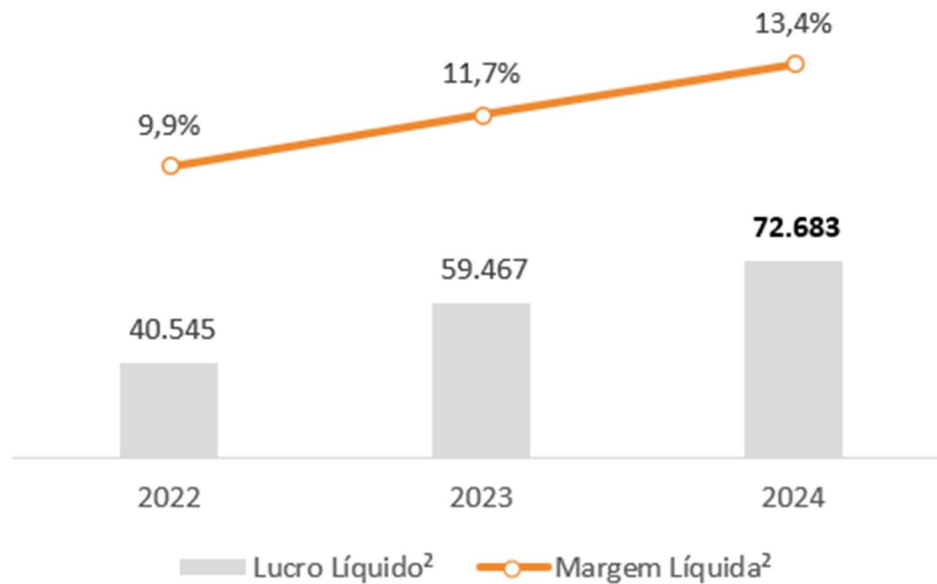
A Companhia alcançou uma receita bruta de R\$ 600 milhões, demonstrando a força de seu modelo de negócios. Além disso, vem mantendo uma sólida margem bruta ajustada¹ acima de 37,0%, refletindo a eficiência operacional e a disciplina na gestão de custos. Vale ressaltar que no último triênio, a empresa teve um crescimento da receita bruta de 226%.

Do ponto de vista das despesas, conseguimos diminuir a representatividade das Despesas Gerais e Administrativas (G&A) e das Despesas Comerciais frente a receita líquida, destacando assim, o empenho da Companhia em conservar suas despesas em níveis saudáveis, mesmo diante de um crescimento.

Dessa maneira, ao final do exercício de 2024, a VIC Engenharia registrou um Lucro Líquido ajustado² de R\$ 73 milhões, um relevante crescimento de 23% em relação ao ano anterior. A Margem Líquida ajustada¹ do período atingiu 13,4%, reforçando a sustentabilidade financeira da empresa.

Evolução do Lucro Líquido²

(R\$ milhões e %)



A companhia realizou a emissão de uma debênture com um duration de 15 anos, a uma taxa abaixo da média de captação atual da Companhia. Essa captação reforça o planejamento financeiro estratégico da companhia, alongando o prazo de pagamento, em um ciclo superior do que o ciclo operacional. Sendo assim, fortalecendo o caixa, diante de um segmento que exige capital intensivo.

O ano de 2024 foi extraordinário para a Vic Engenharia, impulsionado por uma estratégia bem-sucedida e pela execução impecável de nossas equipes. Com total comprometimento e alinhamento ao planejamento, trabalhamos juntos para alcançar o melhor desempenho da nossa história. A todos que se dedicaram de corpo e alma a essa jornada, expressamos nossa mais sincera gratidão. Cada um de nós contribuiu para esse grande resultado.

Estamos certos de que, apesar dos desafios que o próximo ano trará, seguiremos firmes, com muito esforço e dedicação, para fazer de 2025 mais um capítulo marcante na trajetória da Vic Engenharia.

Atenciosamente,

Administração VIC Engenharia S/A

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Nos últimos quatro anos, a companhia apresentou um *ramp-up* expressivo.

Desempenho Econômico Financeiro	2024	2023	2022	2021	Δ % 2024 - 2021
Receita Operacional Bruta	599.130	561.469	440.102	183.616	226,3%
Receita Operacional Líquida ¹	542.182	509.726	408.111	159.958	239,0%
Lucro Bruto ¹	200.353	191.700	160.065	74.674	168,3%
Margem Bruta ¹	37,0%	37,6%	39,2%	46,7%	
Ebitda ¹	125.546	111.232	79.156	26.454	374,6%
Margem Ebitda ¹	23,2%	21,8%	19,4%	16,5%	
Resultado Líquido do Exercício ²	72.683	59.467	40.545	15.595	366,1%
Margem Líquida ²	13,4%	11,7%	9,9%	9,7%	

LANDBANK

No encerramento do exercício, a companhia apresentou um banco de terrenos com capacidade de produção de 75.129 unidades habitacionais, gerando um valor geral de venda (VGV) superior a R\$19 Bilhões, além de 20.170 unidades em fase final de negociação. Os terrenos serão pagos via permuta, sem impacto no caixa do empreendimento antes do seu início.

Estes terrenos se dividem em:

Estado	% do VGV
SP	40,86%
MG	28,00%
GO	16,96%
RJ	14,18%

¹Ajuste excluindo o A.V.P. na redução da receita bruta.

²Ajuste excluindo o A.V.P. na redução da receita bruta e a reversão do A.V.P. na receita financeira.

VIC Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024.

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balancos patrimoniais	5
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Demonstrações do valor adicionado	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	12



**Shape the future
with confidence**

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas, Conselheiros(as) e Diretores(as) da
VIC Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da VIC Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



**Shape the future
with confidence**

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 2.1.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.



**Shape the future
with confidence**

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte de uma 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:



**Shape the future
with confidence**

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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.

Belo Horizonte (MG), 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC BA-031359/O



VIC Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	3	18.427	15.088	25.284	44.334
Contas a receber de clientes	4	-	-	168.341	151.408
Estoques	5	250	-	266.641	289.906
Adiantamentos	6	1.847	604	1.851	642
Créditos vinculados	7	-	-	2.777	-
Outros créditos	8	8.470	4.030	14.739	8.764
Total ativo circulante		28.994	19.722	479.633	495.054
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	3.318	3.153	3.358	3.310
Contas a receber de clientes	4	-	-	172.951	98.792
Estoque	5	-	-	71.125	43.769
Créditos vinculados	7	6.682	6.105	11.705	6.105
Partes relacionadas	9	162.691	149.888	12.149	7.862
Outros créditos	8	3.570	4.396	7.557	10.172
Investimentos	10	365.050	256.490	-	-
Imobilizado	11	7.230	8.371	7.767	8.811
Total ativo não circulante		548.541	428.403	286.612	178.821
Total do ativo		577.535	448.125	766.245	673.875

Nota	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo				
Circulante				
Fornecedores	1.139	1.201	16.111	20.913
Obrigações fiscais e tributárias	12 150	264	1.900	2.371
Obrigações sociais e trabalhistas	13 1.475	1.460	5.058	4.912
Impostos diferidos	12 -	-	7.912	6.855
Empréstimos e financiamentos	14 24.653	18.864	40.686	38.751
Contas a pagar por aquisição de terrenos	15 -	-	19.020	14.557
Provisão para garantia	17 -	-	-	8
Adiantamento de clientes	16 -	-	-	9.145
Outros passivos	5	84	2.562	2.656
Total passivo circulante	27.422	21.873	93.249	100.168
Não circulante				
Partes relacionadas	9 263.504	194.081	23.937	29.574
Empréstimos e financiamentos	14 185.700	167.388	205.254	177.309
Passivo a descoberto	10 12.953	11.668	-	-
Provisões para riscos	18 65	58	1.674	321
Contas a pagar por aquisição de terrenos	15 -	-	239.726	246.254
Adto futuro aumento capital	10 -	-	160	591
Impostos diferidos	12 -	-	8.042	4.276
Obrigações fiscais e tributárias	12 -	-	-	7
Adiantamento de clientes	16 -	-	38.590	12.705
Provisão para garantia	17 -	-	4.195	2.347
Total passivo não circulante	462.222	373.195	521.578	473.384
Patrimônio líquido				
Capital social	19 21.200	21.200	21.200	21.200
Reserva legal	19.2 4.168	2.195	4.168	2.195
Reserva de lucros	19.3 62.523	29.662	62.523	29.662
		87.891	87.891	53.057
Participação de não controladores	19.3.1		63.527	47.266
Total Patrimônio Líquido		53.057	151.418	100.323
Total do passivo	577.535	448.125	766.245	673.875

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

VIC Engenharia S.A.

Demonstrações do resultado
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	21	-	-	523.934	500.784
Custo dos imóveis vendidos	22	-	-	(341.830)	(318.026)
Lucro bruto		-	-	182.104	182.758
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	22	(31.741)	(31.991)	(39.632)	(38.248)
Vendas	22	(3.949)	(4.677)	(32.495)	(40.283)
Resultado da equivalência patrimonial	10	106.646	109.018	-	(460)
Outras receitas(despesas) operacionais		(640)	(925)	(6.840)	(6.361)
		70.316	71.425	(78.967)	(85.352)
Resultado antes do resultado financeiro		70.316	71.425	103.137	97.406
Resultado financeiro	23				
Despesa financeira		(31.130)	(27.978)	(40.560)	(39.078)
Receita financeira		403	661	15.511	7.902
		(30.727)	(27.317)	(25.049)	(31.176)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	24	39.589	44.108	78.088	66.230
Imposto de renda e contribuição social corrente		(120)	(206)	(413)	(329)
Imposto de renda e contribuição social diferido		-	-	(11.263)	(9.994)
Lucro líquido do exercício		39.469	43.902	66.412	55.907
Lucro líquido atribuível ao controlador				39.469	43.902
Lucro líquido atribuível a não controladores				26.943	12.005
				66.412	55.907

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



VIC Engenharia S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

DISCRIMINAÇÃO	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	39.469	43.902	66.412	55.907
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	39.469	43.902	66.412	55.907
Atribuível ao controlador			39.469	43.902
Atribuível a não controladores			26.943	12.005
			66.412	55.907

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

VIC Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Capital subscrito	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros (prejuízo) acumulados	Total do patrimônio controladora	Participações de acionistas não controladores	Total patrimônio consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022		21.200	-	-	(2.612)	18.588	38.179	56.767
Aportes líquidos de acionistas não controladores	19.3.1	-	-	-	-	-	1.772	1.772
Transação de capital	19.3.1	-	-	-	-	-	1.276	1.276
Lucro líquido do exercício		-	-	-	43.902	43.902	12.005	55.907
Constituição de reserva legal	19.2	-	2.195	-	(2.195)	-	-	-
Lucros distribuídos	19.3.2	-	-	-	(9.433)	(9.433)	(5.966)	(15.399)
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	-	29.662	(29.662)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		21.200	2.195	29.662	-	53.057	47.266	100.323
Aportes líquidos de acionistas não controladores	19.3.1	-	-	-	-	-	7.348	7.348
Transação de capital	19.3.1	-	-	-	-	-	19.200	19.200
Lucro líquido do exercício		-	-	-	39.469	39.469	26.943	66.412
Constituição de reserva legal	19.2	-	1.973	-	(1.973)	-	-	-
Lucros distribuídos	19.3.2	-	-	-	(4.635)	(4.635)	(37.230)	(41.865)
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	-	32.861	(32.861)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		21.200	4.168	62.523	-	87.891	63.527	151.418

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

VIC Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	39.469	43.902	66.412	55.907
Depreciação e amortização	4.055	4.783	4.161	4.883
Contingências	7	6	1.353	269
Valor residual líquido de ativo imobilizado baixado	-	-	-	36
Provisão para garantia	-	-	1.839	842
Resultado financeiro	28.828	27.395	31.943	30.292
Ajuste a valor presente sobre contas receber	-	-	6.266	3.560
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(283)	2.615
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	11.263	9.994
Resultado de equivalência patrimonial	(106.646)	(109.018)	-	460
	(34.287)	(32.932)	122.954	108.858
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber de clientes	-	-	(97.074)	(57.362)
Estoque	(250)	-	(4.091)	(49.535)
Adiantamentos	(1.242)	4.260	(1.209)	4.320
Créditos vinculados	(577)	1.010	(8.378)	1.010
Outros créditos	(3.613)	(4.626)	(3.359)	(11.720)
(Decrécimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(62)	121	(4.802)	5.950
Obrigações sociais e trabalhistas	15	(115)	146	595
Obrigações fiscais e tributárias	(114)	70	(6.917)	(8.238)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	(2.066)	15.438
Adiantamento de cliente	-	-	16.740	(835)
Outros débitos	(80)	80	(93)	124
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(40.212)	(32.132)	11.851	8.605
Atividades de Investimentos				
Imobilizado	(2.914)	(4.765)	(3.117)	(4.851)
Investimentos	(629)	(367)	-	(460)
Aumento de capital em investidas	-	-	7.348	1.772
Transação com partes relacionadas	56.619	37.969	(9.924)	(2.179)
Títulos e valores mobiliários	(165)	(1.319)	(49)	(1.414)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	52.911	31.518	(5.742)	(7.132)
Atividades de financiamentos				
Distribuição de lucros	(4.635)	(9.433)	(41.865)	(15.399)
Obtenção de novos empréstimos	68.854	106.373	118.406	143.134
Pagamento empréstimos	(48.129)	(55.108)	(91.845)	(90.123)
Pagamento de juros sobre empréstimos	(25.452)	(26.288)	(28.624)	(28.940)
Transação de capital	-	-	19.200	1.276
Adto. futuro aumento de capital	-	-	(431)	259
Caixa líquido gerado(aplicado) nas atividades de financiamento	(9.362)	15.544	(25.159)	10.207
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	3.339	14.930	(19.050)	11.680
Caixa e equivalentes no início do exercício	15.088	158	44.334	32.654
Caixa e equivalentes no final do exercício	18.427	15.088	25.284	44.334
Variação líquida das disponibilidades	3.339	14.930	(19.050)	11.680

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

VIC Engenharia S.A.

Demonstrações do valor adicionado
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

DISCRIMINAÇÃO	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas	-	-	535.647	509.003
Vendas de imóveis e aluguel	-	-	535.934	511.653
Provisão para devedores duvidosos-reversão (constituição)	-	-	(287)	(2.650)
Insumos adquiridos de terceiros	(21.735)	(22.239)	(400.722)	(370.521)
Matérias-primas consumidas	-	-	(337.384)	(313.421)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(21.848)	(21.278)	(62.047)	(56.831)
Outros	113	(961)	(1.291)	(269)
Valor adicionado bruto	(21.735)	(22.239)	134.925	138.482
Retenções	(4.051)	(4.783)	(4.161)	(4.883)
Depreciação e amortização, líquidas	(4.051)	(4.783)	(4.161)	(4.883)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(25.786)	(27.022)	130.764	133.599
Valor adicionado recebido em transferência	107.049	109.679	15.511	7.442
Resultado de equivalência patrimonial	106.646	109.018	-	(460)
Receitas Financeiras	403	661	15.511	7.902
Valor adicionado a distribuir	81.263	82.657	146.275	141.041
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	9.791	9.652	9.791	9.652
Impostos, taxas e contribuições	873	1.125	29.512	36.404
Remuneração de capitais de terceiros	31.130	27.978	40.560	39.078
Lucro retido	34.834	34.469	34.834	34.469
Lucro distribuído	4.635	9.433	4.635	9.433
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores			26.943	12.005
Valor adicionado distribuído	81.263	82.657	146.275	141.041

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A VIC Engenharia S/A. (“VIC”, “Controladora” ou “Companhia”) com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma empresa do setor de construção e desenvolvimento imobiliário no Brasil, com enfoque na construção de projetos residenciais populares e de loteamentos em diversas regiões do país.

Em 27 de janeiro de 2023 ocorreu a transformação da sociedade limitada, VIC Engenharia Ltda., em sociedade anônima (S/A) de capital fechado, sob a denominação de VIC Engenharia S.A.

1.1. Continuidade operacional

A gestão da Companhia analisou cuidadosamente a viabilidade de continuar suas operações no próximo ano. Com base no planejamento estratégico e nas informações disponíveis até o momento, a companhia está confiante na estabilidade financeira e operacional. A Companhia não identificou nenhuma ameaça significativa que possa comprometer a capacidade de operar. A companhia está atenta aos desenvolvimentos políticos e econômicos, incluindo variações nas taxas de juros e na inflação. Portanto, estas demonstrações financeiras foram elaboradas sob a premissa de continuidade.

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico do CPC (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.15. As subsidiárias controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 10.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela administração em 31 de março de 2025.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas, requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2.

As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, de maneira comparativa a 31 de dezembro de 2024, o último exercício social para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que é o líder do projeto.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção devida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo.

As demonstrações financeiras das controladas e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais a Companhia detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

A Companhia usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos assumidos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida, em relação ao valor justo da participação da Companhia nos ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (*goodwill*). Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente forem menores que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Transação com acionistas não controladores".

Perda de controle em controladas

Quando a companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

2.1.3. Apresentação de informações por segmentos

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma decisões. A Administração da Companhia identificou dois segmentos operacionais, sendo eles incorporação e loteamento, que atendem aos parâmetros quantitativos e qualitativos para divulgação, conforme o modelo de gestão vigente (nota 20).

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação da Companhia.

2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas quando utilizadas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.1.6. Ativos financeiros

a) *Classificação*

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

l) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da companhia.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

a) *Classificação--Continuação*

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da companhia.

b) *Reconhecimento e mensuração*

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado Financeiro no período em que ocorrem.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

c) *Impairment de ativos financeiros*

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

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

c) *Impairment de ativos financeiros--Continuação*

- Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
- Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

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

Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.1.7. Contas a receber de venda de unidades imobiliárias

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias (denominadas “contas a receber de clientes”).

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.7. Contas a receber de venda de unidades imobiliárias--Continuação

O Contas a receber de clientes, de unidades vendidas, 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 encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, considerando a taxa média de desconto de 11,08% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA.

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 Provisão para Perda Esperada de Crédito.

2.1.8. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques--Continuação

a) *Estoque de terrenos a incorporar*--Continuação

Permuta física: o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

b) *Estoque de imóveis em construção*

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.9. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação/amortização é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixado, com exceção do item "formas de alumínio", classificado na classe de imobilizado "Máquinas e equipamentos", cuja depreciação é calculada pelo método de utilização e terrenos e obras em andamento que não sofrem depreciação/amortização. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação/amortização são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é reconhecido prospectivamente.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)).

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras—Continuação

2.1.10- Impairment de ativos não financeiros--continuação

Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.1.11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os custos de empréstimos e financiamentos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.1.12. Provisões

As provisões para garantia e provisão para riscos (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

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

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.12. Provisões--Continuação

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

a) *Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

b) *Provisão para garantia*

A Companhia constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

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

A Companhia estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

A Companhia vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

A VIC Engenharia S.A. é tributada pelo lucro presumido, e o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre as receitas financeiras do exercício. O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

2.1.14. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir.

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

b) *Unidades imobiliárias em construção*

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de Contratos com Clientes" / IFRS 15, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção*--Continuação

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 POC (“percentage of conclusion”), que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. Para aplicação do método POC é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12,68% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Reconhecimento da receita--Continuação

c) *Receita financeira*

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.1.16. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, o valor somente é provisionado com a aprovação dos acionistas em assembleia geral.

2.1.17. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

2.1.17.1. *Adoção de novos pronunciamentos contábeis*

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data que afete materialmente as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados--Continuação

2.1.17.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras quando da adoção das normas e interpretações abaixo, exceto pelo IFRS 18, assim como pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

- IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras;
- Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em coligada, em controlada e empreendimento controlado em conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método da equivalência patrimonial;

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes" / IFRS 15, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018.

A Companhia e suas controladas usam o método POC ("percentage of conclusion") para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.15(b) Reconhecimento da receita.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

c) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

d) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

e) Provisão para Perda Esperada de Crédito de Contas a Receber

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando dados históricos para o cálculo da taxa de inadimplência, aplicada ao contas a receber dos contratos que não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

(a) Caixa e equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	144	53	751	410
Bancos conta movimento	590	6.179	6.833	20.749
Aplicações Financeiras	17.693	8.856	17.700	23.175
	18.427	15.088	25.284	44.334

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 97,50% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e no Individual. As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

(b) Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras restritivas - não circulante	3.318	3.153	3.358	3.310
	3.318	3.153	3.358	3.310

As aplicações financeiras restritas da Companhia correspondem à garantia de empréstimos e financiamentos e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 97,50% do CDI em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, conforme natureza e prazo do instrumento.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

4. Contas a receber clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber	-	-	383.960	287.572
(-) Provisão para perda (a)	-	-	(10.611)	(11.031)
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(32.057)	(26.341)
	-	-	341.292	250.200
Circulante	-	-	168.341	151.408
Não Circulante	-	-	172.951	98.792

(a) Em 12/2024 a SPE Ville Park Atlânta deixou de fazer parte do grupo econômico, impactando uma reversão no saldo do ajuste a valor presente e provisão para perda no montante de R\$ 550 e R\$ 137 respectivamente.

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber sobre as parcelas de financiamento direto com o cliente, abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2024
Movimentação provisão para perda	(11.031)	(2.032)	2.452	(10.611)
	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2023
Movimentação provisão para perda	(8.416)	(3.170)	555	(11.031)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 21 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

4. Contas a receber clientes--Continuação

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 11,08% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA.

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 1% a.m.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as contas a receber de incorporação de imóveis, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
A vencer 1 ano	130.329	125.496
	130.329	125.496
Vencidas até 1 ano	17.517	15.226
Vencidas entre 1 e 2 anos	11.897	5.265
Vencidas entre 2 e 3 anos	3.969	3.114
Vencidas entre 3 e 4 anos	2.604	1.669
Vencidas acima de 4 anos	2.025	638
	38.012	25.912
	168.341	151.408

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2024 e 2023 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
A vencer de 1 e 2 anos	52.530	56.515
A vencer de 2 e 3 anos	34.715	21.178
A vencer de 3 e 4 anos	19.171	12.478
A vencer acima de 4 anos	66.535	8.621
	172.951	98.792

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Unidades imobiliárias construídas	-	-	1.189	2.178
Unidades imobiliárias em construção	-	-	147.122	131.990
Terrenos	250	-	179.394	192.169
Adiantamento Fornecedores	-	-	10.061	7.338
	250	-	337.766	333.675
Circulante	250	-	266.641	289.906
Não Circulante	-	-	71.125	43.769

Em 31 de dezembro de 2024, do total do saldo consolidado de unidades imobiliárias em construção, R\$109.115 referem-se a unidades imobiliárias lançadas e R\$38.007 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$99.220 e R\$ 32.770 em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Os estoques são demonstrados ao custo de aquisição ou de produção, que é inferior ao valor líquido de realização. O método de avaliação dos estoques é o da média ponderada móvel. O custo dos produtos acabados compreende os custos de produção, que incluem matérias primas, mão de obra, outros custos diretos e os gastos gerais de fabricação. O valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda.

As informações sobre valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e os respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 21(a).

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

6. Adiantamentos

Em 31 de dezembro, a rubrica de adiantamentos estava composta por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento de fornecedores	1.626	372	1.626	372
Adiantamento de funcionários	20	30	24	58
Adiantamento de despesa de Clientes	1	2	1	2
Adiantamento para aquisição de Terrenos	200	200	200	210
	1.847	604	1.851	642

7. Créditos vinculados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Securizadoras	6.682	6.105	6.682	6.105
Caixa Econômica Federal	-	-	7.800	-
	6.682	6.105	14.482	6.105
Ativo Circulante	-	-	2.777	-
Ativo Não Circulante	6.682	6.105	11.705	6.105

Os créditos vinculados junto à Caixa Econômica Federal, referem-se a valores destinados à Companhia, a serem repassados assim que o contrato de financiamento for registrado.

Os créditos vinculados incluem também as aplicações financeiras restritas da Companhia em nome das securizadoras, que representam fundos de reserva e despesas relacionadas às debêntures emitidas (Nota 14).

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Outros créditos

Em 31 de dezembro, a rubrica de outros créditos estava composta por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Dividendos a receber	93	75	-	-
Contas a receber por alienação de quotas	302	911	302	911
Crédito junto às securitizadoras (a)	8.368	3.946	12.589	8.666
ITBI/Registro unidades vendidas	-	-	1.967	-
Créditos com terceiros	1.728	1.768	3.541	5.936
Propriedade para investimentos	-	-	1.124	1.124
Cotas Sicoob	486	405	486	405
Consórcios imobiliários	441	337	1.429	793
Outros créditos	622	984	858	1.101
	12.040	8.426	22.296	18.936
Ativo Circulante	8.470	4.030	14.739	8.764
Ativo Não Circulante	3.570	4.396	7.557	10.172

- (a) A Companhia possui crédito junto às securitizadoras no montante de R\$12.589 (R\$8.666 em 2023). Os valores são referentes ao saldo em contas centralizadoras e arrecadadoras em nome das Securitizadoras, vinculadas a cada SPE que compõe os recebíveis imobiliários securitizados nas operações financeiras. Os mesmos são utilizados para cobrir o pagamento da prestação e despesas Flat's das operações e o valor excedente é transferido para a Companhia.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Partes Relacionadas

Os valores apresentados referem-se a créditos junto a empresas e pessoas ligadas, estando mensurados com base no valor histórico dos respectivos movimentos financeiros. O conta corrente com os empreendimentos são operações exclusivamente relacionadas a aportes de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Crédito junto à sócios não controladores	-	-	12.149	7.862
Crédito junto à sócios controladores	-	-	-	-
Conta corrente com empreendimentos	162.691	149.888	-	-
	162.691	149.888	12.149	7.862

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo junto à sócios não controladores	-	13	400	13
Passivo junto à sócios controladores	23.512	29.561	23.537	29.561
Conta corrente com empreendimentos	239.992	164.507	-	-
	263.504	194.081	23.937	29.574

10. Investimentos

A Companhia possui investimentos em SPE's - Sociedades de Propósito Específico e a outros investimentos, inerentes a atividades imobiliárias. Os resultados das participações societárias estão reconhecidos pelo valor investido e, quando aplicável, pelo Resultado de Equivalência Patrimonial. Estão demonstrados de forma consolidada os saldos inerentes aos empreendimentos onde detém a administração financeira de SPE. A Companhia realiza a contabilização de seus investimentos em sociedades cujo patrimônio líquido está descoberto em sua conta passiva "Passivo a descoberto". Apresentamos a seguir as principais informações relacionadas aos investimentos da Companhia:

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Investimentos--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Investimentos	365.050	256.490	-	-
Passivo a descoberto	(12.953)	(11.668)	-	-
	352.097	244.822	-	-

(a) Abaixo movimentação dos saldos mais relevantes em 2024:

Empresas controladas	% Part.	31/12/2023	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Reversão passivo a descoberto ano anterior	Reclassificaçã o passivo a descoberto	Subscrição (redução) de capital	31/12/2024
VP Palmital	80%	5.568	-	(63)	-	-	-	5.505
VP Collete	50%	(187)	-	-	187	(418)	-	(418)
Villa Bella Nacional	100%	8.485	-	3.864	-	-	2	12.351
Villa Bella Milão	80%	2.419	-	163	-	-	-	2.582
Master Tower Siena	88,3%	(1.436)	-	-	1.436	(1.063)	-	(1.063)
Ville Park Rubi	80%	10.927	-	217	-	-	-	11.144
Villa Bella Lyon	80%	747	-	(40)	-	-	-	707
VB Di Roma	100%	803	-	1.069	-	-	-	1.872
Ville Park Moinho das Águas	90%	4.316	-	32	-	-	-	4.348
Master Tower Topazio	81,5%	891	(93)	(19)	-	-	-	779
Master Tower Paradiso	100%	2	-	(2)	-	(85)	-	(85)
Luminis Condomínio	100%	-	-	-	-	-	100	100
Ville Park Madri	80%	8.113	-	116	-	-	-	8.229
Villa Vic Votorantim Cond. Vicenza	18%	684	-	(10)	-	-	-	674
Villa Vic Votorantim Cond. Verona	18%	593	-	(2)	-	-	-	591
Ville Park Imperial	37,50%	(9)	-	-	9	(83)	-	(83)
Master Tower Morumbi	100%	(6.883)	-	(1)	6.883	(7.347)	1	(7.347)
Villa Vic Indaiatuba Cond. Bruxelas	95%	8.416	-	239	-	-	-	8.655
Villa Vic Indaiatuba Cond. Sicilia	95%	22.001	-	1.334	-	-	-	23.335
Master Tower Sevilha	100%	(55)	-	89	55	-	-	89
Gran Vic Atenas	95%	12.728	-	(39)	-	-	-	12.689
Gran Vic Gama	100%	1.028	-	5.081	-	-	-	6.109
Gran Vic Pequim	100%	11.558	-	169	-	-	-	11.727
Vic Park Montreal	100%	13.807	-	3.481	-	-	-	17.288
VB Lagoa	80%	(378)	-	-	378	(877)	-	(877)
Villa Bella Dubai	100%	18.981	-	(1.629)	-	-	-	17.352
Dallas Residences	100%	13.859	-	10.624	-	-	-	24.483
Villa Vic Bilbao	100%	2.073	-	200	-	-	-	2.273
Gran Vic Barcelona	100%	4.168	-	(25)	-	-	-	4.143
Gran Vic Itapecerica Cond. Amsterdã	100%	30.891	-	18.254	-	-	-	49.145
Villa Vic Indaiatuba Cond. Sardenha	95%	21.039	-	(3.048)	-	-	-	17.991
Villa Vic Votorantim Cond. Ravena	18%	865	-	(9)	-	-	-	856
Villa Vic Votorantim Cond. Salerno	18%	334	-	6	-	-	-	340
Villa Vic Indaiatuba Cond. Pisa	95%	18.731	-	(652)	-	-	-	18.079
Residencial Madri	100%	785	-	3.655	-	-	-	4.440
Residencial Barcelona	100%	1.041	-	4.771	-	-	-	5.812
Vic Park Monte Mor Cond. Novara	100%	6.765	-	8.239	-	-	-	15.004
Villa Bela Pontal	100%	(13)	-	9	13	-	1	10
Vb Lumiere	100%	10	-	-	-	-	-	10
Villa Bella Monaco	80%	77	-	(67)	-	-	-	10
Ville Park Florença	80%	8	-	-	-	-	-	8
Gran Vic Ametista	100%	-	-	544	-	-	10	544
Gran Vic Cristal	100%	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Esmeraldas	100%	-	-	2.340	-	-	10	2.350
Gran Vic Lazulu	100%	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Onix	100%	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Safira	100%	-	-	-	-	-	10	10
Villa Vic Votorantim Cond. Parma	18%	39	-	3	-	-	-	42
Vic Park Limeira	88,3%	9	-	-	-	-	-	9
Vic Rj Empreendimentos	100%	(1.645)	-	3.486	1.645	-	-	3.486
Villa Vic Indaiatuba Cond. Florença	95%	3.709	-	18.868	-	-	-	22.577

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Investimentos--Continuação

Empresas controladas	% Part.	31/12/2023	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Reversão passivo a descoberto ano anterior	Reclassificação o passivo a descoberto	Subscrição (redução) de capital	31/12/2024
Villa Vic Indaiatuba Cond. Pompeia	18%	2	-	-	-	-	-	2
Villa Vic Indaiatuba Cond. Roma	18%	2	-	-	-	-	-	2
Villa Vic Indaiatuba Cond. Livorno	18%	2	-	-	-	-	-	2
Villa Vic Indaiatuba Cond. Genova	18%	2	-	-	-	-	-	2
Villa Vic Indaiatuba Cond. Veneza	18%	2	-	-	-	-	-	2
Gran Vic Toronto	100%	231	-	3.681	-	-	-	3.912
Villa Vic Indaiatuba Cond. Piemonte	95%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Salamanca	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Sorocaba	100%	5.363	-	(899)	-	-	-	4.464
Vic Park Montana I	100%	6.654	-	311	-	-	-	6.965
Gran Vic Jundiá Cond. Friburgo	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Jundiá Cond. Zurique	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Jundiá Cond. Copenhagem	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Bari	100%	296	-	5.112	-	-	-	5.408
Gran Vic Baviera	100%	10	-	-	-	-	-	10
Vic Nova Iguacu	100%	(585)	-	-	585	(1.376)	-	(1.376)
Gran Vic Good Bom	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Toscana	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Sta Barb.D'Oeste Cond.Catania	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Sta Barb. D"Oeste Cond.Messina	100%	10	-	(10)	-	(43)	-	(43)
Vila Bella Munique	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Aquila	100%	10	-	561	-	-	-	571
Vic Park Aguas do Atlântico	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Nicolet	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Odessa	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Sumaré	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Bela Vista	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Bonsucesso	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Sierra	100%	10	-	(10)	-	(302)	-	(302)
Gran Vic Birigui	100%	10	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Minas Gerais	100%	10	-	(10)	-	(790)	-	(790)
SCP Villa Vic Parma	95%	412	-	304	-	-	-	716
SCP Villa Vic Verona	95%	294	-	(156)	-	-	-	138
SCP Villa Vic Salerno	95%	3.722	-	645	-	-	-	4.367
SCP Villa Vic Vicenza	95%	1.626	-	(1.059)	-	-	-	567
SCP Villa Vic Ravenna	95%	606	-	(606)	-	(250)	-	(250)
SCP Villa Vic Pompeia	90%	595	-	-	-	-	-	595
SCP Ondina	60%	-	(121)	121	-	-	600	600
Granville Contagem	95%	(309)	-	-	309	(319)	-	(319)
Terra VIC	100%	(168)	-	18.699	168	-	-	18.699
Gran Vic Serrano	100%	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Topázio	100%	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Turquesa	100%	-	-	-	-	-	10	10
Vila Vic DUE	100%	-	-	-	-	-	10	10
Vila Vic UNO	100%	-	-	-	-	-	10	10
Vila VIC TRE	100%	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Catanzaro	100%	-	-	-	-	-	10	10
Empreendimento Icaivera	100%	-	-	-	-	-	10	10
Outros		1	-	-	-	-	(1)	-
Total Investimentos Part. Societárias		244.822	(214)	107.931	11.668	(12.953)	843	352.097

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Investimentos--Continuação

(b) Abaixo movimentação dos saldos mais relevantes em 2023:

Empresas controladas	% Part.	31/12/2022	Dividendos	Perda Investimentos saída da participação societária	Equivalência Patrimonial	Reversão passivo a descoberto ano anterior	Reclassificação Passivo a descoberto	Subscrição (redução) de capital	31/12/2023
		(reapresentado)							
VP Palmital	80%	5.683	-	-	(115)	-	-	-	5.568
VP Collete	50%	(85)	-	-	-	85	(187)	-	(187)
Villa Bella Nacional	80%	9.144	-	-	(659)	-	-	-	8.485
Villa Bella Milão	80%	2.326	-	-	93	-	-	-	2.419
Master Tower Siena	88,3%	(575)	(13)	-	12	575	(1.436)	1	(1.436)
Ville Park Rubi	80%	11.043	-	-	(116)	-	-	-	10.927
Villa Bella Lyon	80%	1.034	(200)	-	(87)	-	-	-	747
VB Di Roma	100%	(96)	-	-	803	96	-	-	803
Ville Park Moinho das Águas	90%	4.278	-	-	38	-	-	-	4.316
Master Tower Topazio	81,5%	985	(75)	-	(19)	-	-	-	891
Master Tower Paradiso	100%	34	-	-	(32)	-	-	-	2
Villa Bella Nápoles	0%	462	-	(454)	-	-	-	(8)	-
Ville Park Madri	80%	7.743	-	-	370	-	-	-	8.113
Villa Vic Votorantim Cond. Vicenza	18%	669	-	-	15	-	-	-	684
Villa Vic Votorantim Cond. Verona	18%	590	-	-	3	-	-	-	593
Ville Park Imperial	37,50%	5	-	-	(5)	-	(9)	-	(9)
Master Tower Morumbi	95%	(77)	-	-	-	77	(6.883)	-	(6.883)
Villa Vic Indaiatuba Cond. Bruxelas	95%	9.738	-	-	(1.322)	-	-	-	8.416
Villa Vic Indaiatuba Cond. Sicilia	95%	23.602	-	-	(1.601)	-	-	-	22.001
Master Tower Sevilha	100%	90	-	-	(92)	-	(55)	2	(55)
Gran Vic Atenas	95%	19.111	-	-	(6.383)	-	-	-	12.728
Gran Vic Gama	100%	(861)	-	-	1.028	861	-	-	1.028
Gran Vic Pequim	100%	2.248	-	-	9.309	-	-	1	11.558
Vic Park Montreal	100%	11.898	-	-	1.909	-	-	-	13.807
VB Lagoa	80%	128	-	-	(128)	-	(378)	-	(378)
Villa Bella Dubai	100%	6.958	-	-	12.023	-	-	-	18.981
Dallas Residences	100%	641	-	-	13.218	-	-	-	13.859
Villa Vic Bilbao	100%	7.781	-	-	(5.708)	-	-	-	2.073
Gran Vic Barcelona	100%	1.585	-	-	2.583	-	-	-	4.168
Gran Vic Itapecerica Cond. Amsterdã	100%	1.540	-	-	29.351	-	-	-	30.891
Villa Vic Indaiatuba Cond. Sardenha	95%	863	-	-	20.176	-	-	-	21.039
Villa Vic Votorantim Cond. Ravenna	18%	859	-	-	6	-	-	-	865
Villa Vic Votorantim Cond. Salerno	18%	299	-	-	35	-	-	-	334
Villa Vic Indaiatuba Cond. Pisa	95%	4.253	-	-	14.478	-	-	-	18.731
Residencial Madri	100%	507	-	-	278	-	-	-	785
Residencial Barcelona	100%	(267)	-	-	1.041	267	-	-	1.041
Vic Park Monte Mor Cond. Novara	100%	980	-	-	5.785	-	-	-	6.765
Villa Bela Pontal	40%	22	-	-	(22)	-	(13)	-	(13)
Vb Lumiere	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Villa Bella Monaco	80%	81	-	-	(4)	-	-	-	77
Ville Park Florença	80%	8	-	-	-	-	-	-	8
Ville Park Atlanta	0%	(85)	-	10	-	85	-	(10)	-
Gran Vic Toronto	100%	11	-	-	220	-	-	-	231
Eng Apoio Administrativo Ltda	0%	22	-	4	-	-	-	(26)	-

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Investimentos--Continuação

Empresas controladas	% Part.	31/12/2022	Dividendos	Perda Investimentos saída da participação societária	Equivalência Patrimonial	Reversão passivo a descoberto ano anterior	Reclassificação passivo a descoberto	Subscrição (redução) de capital	31/12/2023
		(reapresentado)							
Villa Vic Votorantim Cond. Parma	18%	35	-	-	4	-	-	-	39
Vic Park Limeira	88,3%	9	-	-	-	-	-	-	9
Vic Rj Empreendimentos	100%	10	-	-	(10)	-	(1.645)	-	(1.645)
Villa Vic Indaiatuba Cond. Florença	95%	10	-	-	3.699	-	-	-	3.709
Villa Vic Votorantim Cond. Pompeia	18%	2	-	-	-	-	-	-	2
Villa Vic Votorantim Cond. Roma	18%	2	-	-	-	-	-	-	2
Villa Vic Votorantim Cond. Livorno	18%	2	-	-	-	-	-	-	2
Villa Vic Votorantim Cond. Genova	18%	2	-	-	-	-	-	-	2
Villa Vic Votorantim Cond. Veneza	18%	2	-	-	-	-	-	-	2
Villa Vic Indaiatuba Cond. Piemonte	95%	10	-	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Salamanca	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Sorocaba	100%	(189)	-	-	5.363	189	-	-	5.363
Vic Park Montana II	0%	10	-	-	-	-	-	(10)	-
Vic Park Montana I	100%	539	-	-	6.115	-	-	-	6.654
Gran Vic Jundiá Cond. Friburgo	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Jundiá Cond. Zurique	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Jundiá Cond. Copenhagem	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Bari	100%	-	-	-	296	-	-	-	296
Gran Vic Baviera	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Vic Nova Iguacu	0%	10	-	-	(10)	-	(585)	-	(585)
Gran Vic Good Bom	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Reserva Vic Costa Azul	0%	10	-	-	-	-	-	(10)	-
C-25 Empreend. Imob.	0%	5	-	-	-	-	-	(5)	-
L-20 Empreend. Imob.	0%	5	-	-	-	-	-	(5)	-
Gran Vic Toscana	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Sta Barbara D Oeste Cond. Catania	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Sta Barbara D Oeste Cond. Messina	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Vila Bella Munique .	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Gran Vic Aquila .	100%	10	-	-	-	-	-	-	10
Terra Vic São Gonçalo	0%	10	-	-	-	-	-	(10)	-
Vic Park Aguas do Atlântico	100%	-	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Nicolet	100%	-	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Odessa	100%	-	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Sumare	100%	-	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Bela vista	100%	-	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Bonsucesso	100%	-	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Sierra	100%	-	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Birigui	100%	-	-	-	-	-	-	10	10
Gran Vic Minas Gerais	100%	-	-	-	-	-	-	10	10
SCP Villa Vic Parma	95%	-	-	-	402	-	-	10	412
SCP Villa Vic Verona	95%	-	-	-	284	-	-	10	294
SCP Villa Vic Salerno	95%	-	-	-	3.712	-	-	10	3.722
SCP Villa Vic Vicenza	95%	-	-	-	1.616	-	-	10	1.626
SCP Villa Vic Ravenna	95%	-	-	-	596	-	-	10	606
SCP Villa Vic Pompeia	90%	-	-	-	-	-	-	595	595
Granville Contagem	95%	(300)	-	-	-	300	(309)	-	(309)
Terra Vic Ltda	100%	-	-	-	-	-	(168)	-	(168)
Outros	-	(43)	-	-	-	43	-	1	1
Total Investimentos Part. Societárias		135.436	(288)	(440)	118.548	2.578	(11.668)	656	244.822

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Investimentos--Continuação

Alguns investimentos da Companhia recebem Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC. Esses valores são aportados pela controladora e pelos sócios parceiros, estão assim representados:

	Passivo	Controladora	
		31/12/2024	31/12/2023
Terra VIC		160	591
		160	591

11. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

Controladora

CONTA	Saldos em 31/12/2023	Movimentação no exercício				Saldos em 31/12/2024	Taxa Anual Depreciação
		Adições	Baixas		(-) Dep./Am.		
			Patrimoniais	(-) Dep./Am.		(-) Dep./Am.	
Bens Móveis	8.371	2.914	(40)	40	(4.055)	7.230	
Máquinas e Equipamentos	7.832	2.730	-	-	(3.839)	6.723	10% - 33%
Móveis e Utensílios	25	-	-	-	(6)	19	10%
Equipamentos de Informática	510	184	-	-	(206)	488	20%
Veículos	4	-	(40)	40	(4)	-	20%
Imobilizado em uso	8.371	2.914	(40)	40	(4.055)	7.230	

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

11. Imobilizado--Continuação

Controladora--Continuação

CONTA	Saldos em 31/12/2022	Movimentação no exercício				Saldos em 31/12/2023	Taxa Anual Depreciação
		Adições	Baixas		(-) Dep./Am.		
			Patrimoniais	(-) Dep./Am.			
Bens Móveis	8.389	4.765	-	-	(4.783)	8.371	
Máquinas e Equipamentos	7.705	4.690	-	-	(4.563)	7.832	10% - 33%
Móveis e Utensílios	30	1	-	-	(6)	25	10%
Equipamentos de Informática	642	74	-	-	(206)	510	20%
Veículos	12	-	-	-	(8)	4	20%
Imobilizado em uso	8.389	4.765	-	-	(4.783)	8.371	

Consolidado

Conta	Saldos em 31/12/2023	Movimentação no exercício				Saldos em 31/12/2024	Taxa Anual Depreciação
		Adições	Baixas		(-) Dep./Am.		
			Patrimoniais	(-) Dep./Am.			
Bens Móveis	8.811	3.117	(40)	40	(4.161)	7.767	
Máquinas e Equipamentos	7.979	2.848	-	-	(3.861)	6.966	10% - 33%
Móveis e Utensílios	86	63	-	-	(18)	131	10%
Equipamentos de Informática	730	206	-	-	(277)	659	20%
Veículos	4	-	(40)	40	(4)	-	20%
Instalações	12	-	-	-	(1)	11	10%
Imobilizado em uso	8.811	3.117	(40)	40	(4.161)	7.767	

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

11. Imobilizado--Continuação

Consolidado--Continuação

Conta	Saldos em 31/12/2022	Movimentação no exercício				Saldos em 31/12/2023	Taxa Anual Depreciação
		Adições	Baixas				
			Patrimoniais	(-) Dep./Am.	(-) Dep./Am.		
Bens Móveis	8.879	4.851	(122)	86	(4.883)	8.811	
Máquinas e Equipamentos	7.836	4.725	-	-	(4.582)	7.979	10% - 33%
Móveis e Utensílios	97	4	-	-	(15)	86	10%
Equipamentos de Informática	882	122	-	-	(274)	730	20%
Veículos	50	-	(122)	86	(10)	4	20%
Instalações	14	-	-	-	(2)	12	10%
Imobilizado em uso	8.879	4.851	(122)	86	(4.883)	8.811	

Conforme descrito na nota 2.1.9, o Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item “formas de alumínio” totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$18.399 antes da depreciação e no valor de R\$ 6.692 após a depreciação no Consolidado e no Individual, têm seu método de depreciação baseado na utilização, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

12. Obrigações fiscais e tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato.

Impostos correntes	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributos municipais	13	17	221	261
Tributos federais	137	247	348	473
Regime especial de tributação	-	-	1.331	1.644
	150	264	1.900	2.378
Passivo Circulante	150	264	1.900	2.371
Passivo Não Circulante	-	-	-	7

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

12. Obrigações fiscais e tributárias--Continuação

Impostos diferidos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
PIS	-	-	116	11
COFINS	-	-	538	48
IRPJ	-	-	359	19
CSLL	-	-	193	17
Regime especial de tributação	-	-	14.748	11.036
	-	-	15.954	11.131
Passivo Circulante	-	-	7.912	6.855
Passivo Não Circulante	-	-	8.042	4.276

13. Obrigações sociais e trabalhistas

Correspondem aos valores de salários, INSS e FGTS incidentes sobre as folhas de pagamento e estão assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários e ordenados	323	285	984	1.023
Rescisões a pagar	-	-	60	7
Provisão de férias	900	926	2.816	2.670
INSS a pagar	192	187	867	987
FGTS a pagar	59	58	192	200
Outras obrigações trabalhistas e previdenciárias	1	4	139	25
	1.475	1.460	5.058	4.912

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Empréstimos e Financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Financiamento a construção	-	-	35.264	27.984
Certificado de recebíveis Imobiliários - CRI	155.600	126.835	155.600	126.835
Cédula de crédito bancário empresário	57.322	61.824	57.645	63.648
Total geral	212.922	188.659	248.509	218.467
Custo de emissão/estruturação				
Certificado de recebíveis Imobiliários - CRI	(2.472)	(2.284)	(2.472)	(2.284)
Cédula de crédito bancário empresário	(97)	(123)	(97)	(123)
Total dos custos com emissão/estruturação	(2.569)	(2.407)	(2.569)	(2.407)
Total Empréstimos	210.353	186.252	245.940	216.060
Passivo Circulante	24.653	18.864	40.686	38.751
Passivo Não Circulante	185.700	167.388	205.254	177.309

A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Capital de Giro. O montante incorrido no exercício de 2024 foi de R\$867, houve ainda amortizações no montante de R\$705 no exercício de 2024.

A composição por vencimentos do total dos empréstimos e financiamentos desconsiderando os custos de captação, é como segue:

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
até 1 ano	40.718	47.230
	40.718	47.230
de 1 ano a 2 anos	66.223	55.688
de 2 ano a 3 anos	56.144	52.010
maior que 3 anos	85.424	63.539
	207.791	171.237
	248.509	218.467

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	186.252	133.880	216.060	161.697
Captações	69.016	108.780	118.568	145.541
Juros provisionados	28.828	27.395	31.943	30.292
Custo na captação de recursos	(867)	(2.687)	(867)	(2.687)
Amortização do custo na captação de recursos	705	280	705	280
Pagamento de principal	(48.129)	(55.108)	(91.845)	(90.123)
Pagamento de encargos financeiros	(25.452)	(26.288)	(28.624)	(28.940)
Saldo final	210.353	186.252	245.940	216.060

Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 6,17% e 10,26% ao ano, acrescido pela TR, entre 1,9% e 5,15% acrescidos do CDI e 2,99% e 11,29% acrescidos da poupança. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

CRI VIC 2ª Emissão: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva da Companhia Habitasec de Securitização Série 194ª em junho de 2021, adquirida em sua maioria pelo fundo REC Recebíveis Imobiliários, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Foram emitidas 45.000 unidades com valor nominal de R\$1 (hum mil reais) cada. A remuneração dos CRIs incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 8,00%. O prazo de vencimento dessa emissão é em junho de 2026. A operação foi dividida em 2 tranches já recebidas pela Companhia.

CRI VIC 3ª Emissão: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva da Companhia Provincia de Securitização Série 20ª em setembro de 2022, adquirida em sua maioria pelo fundo REC Recebíveis Imobiliários, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Foram emitidas 50.000 unidades com valor nominal de R\$1 (hum mil reais) cada. A remuneração dos CRIs incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 5,50%. O prazo de vencimento dessa emissão é em setembro de 2027. A operação foi dividida em 2 tranches já recebidas pela Companhia.

CRI VIC 4ª Emissão: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva da True Securitizadora Série 225ª em novembro de 2023, adquirida em sua maioria pelo fundo Kinea Unique HY CDI FII, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A operação tem um total de 60.000 unidades com valor nominal de R\$1 (hum mil reais) cada. A remuneração dos CRIs incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 5,50%. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais. O prazo de vencimento dessa emissão é em outubro de 2028. Parte do valor da operação foi destinado a quitação do CRI VIC 1ª Emissão (185ª Série da Companhia Habitasec de Securitização) melhorando a taxa média de juros de empréstimos da corporação. A operação foi dividida em 2 tranches já recebidas pela Companhia.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

CRI VIC 5ª Emissão: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva da Companhia Província de Securitização Série 80ª em outubro de 2024, adquirida em sua maioria pelo fundo REC Recebíveis Imobiliários, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Foram emitidas 60.000 unidades com valor nominal de R\$1 (hum mil reais) cada, até então, foi integralizado na companhia 40.000 unidades. A remuneração dos CRIs incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 10,50%. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais. O prazo de vencimento dessa emissão é em setembro de 2039. A operação foi dividida em 4 tranches com desembolso de cada uma delas em outubro de 2024, dezembro de 2024, fevereiro de 2025 e abril de 2025.

Cédula de Crédito Bancário Empresarial

A companhia detém várias CCBs emitidas por instituições financeiras. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, pré-fixada estando entre 16,48% a.a. e 16,76% a.a. e pós-fixada 100% da variação acumulada da Taxa DI acrescida de um spread (sobretaxa). Em sua maioria, as garantias oferecidas são aval da própria companhia e/ou fômas de alumínio usadas para a construção das unidades habitacionais de suas subsidiárias, e/ou imóveis.

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

O contrato de debênture da 1ª Série da 225ª Emissão da True Securitizadora (vinculado ao CRI VIC 4ª emissão) está sujeito a covenant financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo, considerando os valores das demonstrações financeiras consolidadas da Vic Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de dezembro 2024, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

$$\frac{\text{Dívida líquida}}{\text{Patrimônio líquido}} < 1,5$$

Caixa e Equivalentes de Caixa: com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, incluem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista, aplicações financeiras com vencimento no curto prazo (inferior a 360 dias) e no longo prazo (superior a 360 dias), incluindo as correspondentes à garantia de Dívida, bem como recursos financeiros depositados em outras contas bancárias para subsequente pagamento de Dívida.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

Dívida: com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, equivalem ao somatório de todas as dívidas financeiras consolidadas da Emissora, junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, exceto operações de mútuos celebradas pela Emissora junto a seus acionistas, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros e títulos de renda fixa emitidos, conversíveis ou não em ações, no mercado de capitais local e/ou internacional, bem como securitização de direitos creditórios/recebíveis da Emissora e o diferencial por operações como derivativos, incluindo dívidas relacionadas a fundo e/ou plano de pensão.

Dívida Líquida: com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, corresponde à Dívida, somada aos Imóveis a Pagar, deduzida de Caixa e Equivalentes de Caixa e de Investimentos.

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, sendo certo que tal exclusão só será considerada caso a Emissora apresente abertura de tal rubrica em suas notas explicativas.

Patrimônio Líquido: com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, equivale ao patrimônio líquido contábil total, acrescido das operações de mútuos celebradas pela Emissora junto a seus acionistas.

15. Contas a pagar por aquisição de terrenos

Correspondem aos valores a pagar referentes a aquisição de terrenos de terceiros para as atividades imobiliárias e o pagamento é realizado por parcelas fixas e variáveis e estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos parcelas fixas	-	-	16.703	18.642
Terrenos parcelas variáveis	-	-	242.043	242.169
	-	-	258.746	260.811
Passivo Circulante	-	-	19.020	14.557
Passivo Não Circulante	-	-	239.726	246.254

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

15. Contas a Pagar por aquisição de terrenos--Continuação

Os terrenos classificados como parcelas fixas, em 31 de dezembro de 2024, possuem o seguinte fluxo de pagamento:

Empreendimento	Vencimentos			
	até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	De 3 a 4 anos
GV Toronto	200	-	-	-
Hungria	1.237	366	-	-
Minas Gerais	3.200	3.600	2.100	-
GV Sierra	2.047	953	-	-
GV Serrano	-	450	1.530	1.020
	6.684	5.369	3.630	1.020

16. Adiantamento de clientes

Correspondem aos valores a pagar referentes a aquisição de terrenos de terceiros para as atividades imobiliárias e o pagamento será realizado através de permuta física de unidades imobiliárias e estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento de clientes	-	-	38.590	21.850
	-	-	38.590	21.850
Passivo Circulante	-	-	-	9.145
Passivo Não Circulante	-	-	38.590	12.705

17. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2022	-	1.513
(+) Provisões	-	1.149
(-) Reversão/baixas	-	(307)
Saldo 31/12/2023	-	2.355
(+) Provisões	-	2.611
(-) Reversão/baixas	-	(771)
Saldo em 31/12/2024	-	4.195

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

17. Provisão para garantia--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante	-	-	-	8
Não circulante	-	-	4.195	2.347
	-	-	4.195	2.355

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída.

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média 0,52% para as obras de incorporação.

18. Provisões para riscos

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2022	-	-	52	52
(+) Provisões	-	17	11	28
(-) Reversão/baixas	-	-	(22)	(22)
Saldo em 31/12/2023	-	17	41	58
(+) Provisões	-	55	10	65
(-) Reversão/baixas	-	(17)	(41)	(58)
Saldo em 31/12/2024	-	55	10	65

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2022	-	-	52	52
(+) Provisões	-	32	259	291
(-) Reversão/baixas	-	-	(22)	(22)
Saldo em 31/12/2023	-	32	289	321
(+) Provisões	7	55	1.408	1.470
(-) Reversão/baixas	-	(32)	(85)	(117)
Saldo em 31/12/2024	7	55	1.612	1.674

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

18. Provisões para riscos--Continuação

A Companhia é parte envolvida em processos trabalhistas e cíveis, cujas discussões se encontram em andamento nas esferas administrativa e judicial. O risco de perda associado a cada processo é avaliado periodicamente pela Administração em conjunto com seus consultores jurídicos internos e externos, e leva em consideração: (i) histórico da perda envolvendo discussões similares; (ii) entendimentos dos tribunais superiores relacionados a matérias de mesma natureza; (iii) doutrina e jurisprudência aplicável a cada processo. Com base nessa avaliação, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial. Os processos considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível em dezembro de 2024 são: trabalhistas R\$165 (Individual R\$107) e cível R\$1.910 (Individual R\$104).

A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$44 e bloqueios judiciais no montante de R\$30 como parte de discussão de seus passivos contingentes.

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital Social

O Capital Social subscrito é de R\$21.200 (vinte e um milhões e duzentos mil reais), e está dividido em 21.200 de ações ordinárias sem valor nominal.

19.2. Reserva Legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.3. Participação de não controladores e reserva de Lucros

19.3.1. Participação de não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas por conta de transações de capital geraram um aumento de R\$19.200 no patrimônio líquido dos não controladores (R\$1.276 em 2023). No mesmo exercício, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$26.943 (R\$12.005 em 2023).

Aportes realizados por acionistas não controladores líquidos de eventuais devoluções de capital geraram um aumento de R\$7.348 em suas participações (R\$1.772 em 2023).

19.3.2. Distribuição de Lucros

A Companhia realizou distribuição de lucros em 2024 para os acionistas no montante de R\$4.635 conforme ata de assembléia geral extraordinária realizada em 29/12/2024 aprovando a distribuição de dividendos inferiores ao previsto no Estatuto Social que determina a distribuição de 25% sobre o lucro líquido do exercício. Para os sócios não controladores, realizou a distribuição no montante de R\$37.230 em 2024 e R\$5.966 em 2023.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração, diferenciação dos produtos e localização geográfica. Foram identificados dois segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- i. Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia e controladas;
- ii. Loteamento: divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais, com comercialização somente a partir de 2024.

A composição patrimonial e do resultado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	31/12/2024		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Consolidado
Ativo			
Caixa e equivalente de caixa	24.699	585	25.284
Contas a receber de clientes	266.451	74.841	341.292
Estoques	257.927	79.839	337.766
Outros ativos	56.626	5.277	61.903
Total do ativo	605.703	160.542	766.245
Passivo e patrimônio Líquido			
Empréstimos e financiamentos	245.940	-	245.940
Contas a pagar por aquisição de terrenos	173.836	84.604	258.440
Adiantamento de Cliente	24.822	13.768	38.590
Outros passivos	67.119	4.738	71.857
Total do passivo	511.717	103.110	614.827
Ativos líquidos do segmento operacional	93.986	57.432	151.418
Total do passivo e patrimônio líquido	605.703	160.542	766.245

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Informação por seguimento (continuação)

	31/12/2024		
	Incorporação Imobiliária	Loteamento	Consolidado
Receita operacional líquida	421.369	102.565	523.934
Custo direto de obra	(295.514)	(46.316)	(341.830)
Resultado bruto	125.855	56.249	182.104
Receitas (Despesas) operacionais:			
Gerais e administrativas	(31.874)	(7.758)	(39.632)
Vendas	(28.111)	(4.384)	(32.495)
Outras Receitas(despesas) operacionais	(6.052)	(788)	(6.840)
Resultado antes do resultado financeiro	59.818	43.319	103.137
Despesa financeira	(37.540)	(3.020)	(40.560)
Receita financeira	14.534	977	15.511
Resultado antes do IR/CS	36.812	41.276	78.088
Imposto de renda e contribuição social	(8.945)	(2.731)	(11.676)
Resultado líquido do exercício	27.867	38.545	66.412

Como o segmento responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais não existia em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía apenas um segmento operacional no exercício findo naquela data.

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita bruta total	-	-	599.130	561.469
Ajuste a valor presente	-	-	(18.244)	(8.942)
Impostos incidentes sobre vendas	-	-	(12.287)	(10.869)
Vendas canceladas	-	-	(27.694)	(36.949)
Provisão para perda contas a receber	-	-	283	-
Desconto incondicional	-	-	(12.862)	(3.918)
ITBI/Registro	-	-	(4.386)	-
Outras deduções de vendas	-	-	(6)	(7)
Total deduções de venda	-	-	(75.196)	(60.685)
Receita Operacional líquida	-	-	523.934	500.784

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social - (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sendo (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade e (0,37% e 1,71%) para as

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado as construtoras e incorporadoras.

21. Receita operacional líquida (continuação)

a) Resultado a apropriar

Em observância ao Ofício Circular N° 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

I) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	413.329
<i>Empreendimentos em construção</i>	
a) Receita de vendas contratadas	1.690.555
b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.277.226
Receitas de vendas apropriadas	1.343.773
Distratos - receitas estornadas	(66.547)
II) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	236.276
<i>Empreendimentos em construção</i>	
a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.007.405
b) Custo de construção incorrido	771.129
c) Distrato custo de construção	(10.055)
Drive CI / CO	75,55%
Unidades vendidas	7.194
III) Custo orçado a apropriar em estoque	276.229
<i>Empreendimentos em construção</i>	
a) Custo orçado das unidades	441.333
b) Custo de construção incorrido	165.104
Unidades em estoque	2.826

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

22. Custos e despesas por natureza

Correspondem aos custos com material aplicado, locação de máquinas e equipamentos, projetos, despesas com pessoal e serviços contratados de terceiros para a execução da construção dos empreendimentos imobiliários.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos de terrenos, construção e manutenção	-	-	(337.669)	(313.421)
Despesas com pessoal	(9.791)	(9.652)	(10.285)	(9.652)
Depreciação e amortização	(4.051)	(4.783)	(4.161)	(4.883)
Serviço de terceiros	(15.464)	(15.316)	(18.441)	(15.352)
Energia elétrica, água e telefone	(290)	(327)	(339)	(327)
Despesas gerais com vendas	(3.413)	(4.065)	(20.854)	(20.326)
Comissão de vendas	(536)	(612)	(11.641)	(19.957)
Despesas, custas e honorários contratuais da operações com Cri's	(1.158)	(1.147)	(1.158)	(1.147)
Outras despesas	(987)	(766)	(9.409)	(11.492)
	(35.690)	(36.668)	(413.957)	(396.557)
Classificadas como				
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(341.830)	(318.026)
Despesas gerais e administrativas	(31.741)	(31.991)	(39.632)	(38.248)
Vendas	(3.949)	(4.677)	(32.495)	(40.283)
	(35.690)	(36.668)	(413.957)	(396.557)

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

23. Resultado financeiro

O resultado financeiro líquido está assim representado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Juros recebidos	-	-	1.054	523
Rendimento de aplicação financeira	358	166	958	559
Desconto obtido	40	25	632	58
Correção monetária	-	2	29	2
Reversão ajuste valor presente	-	-	11.978	5.382
Outras receitas	5	468	860	1.378
	403	661	15.511	7.902
Despesas financeiras				
Juros e multas passivo	(14)	(12)	(3.048)	(5.370)
Taxas e despesas bancárias	(473)	(243)	(3.241)	(3.287)
Encargos financeiros empréstimos bancários	(1.602)	(284)	(1.628)	(293)
IOF	(159)	(871)	(159)	(872)
Juros sobre empréstimos bancários	(28.828)	(26.288)	(31.943)	(28.940)
Seguro contrato habitacional	-	-	-	(68)
Desconto concedido	-	-	(425)	(243)
Outras despesas financeiras	(54)	(280)	(116)	(5)
	(31.130)	(27.978)	(40.560)	(39.078)
Resultado Financeiro Líquido	(30.727)	(27.317)	(25.049)	(31.176)

24. Contribuição social sobre lucro líquido e imposto de renda da pessoa jurídica

A empresa apura o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) com base no Lucro Presumido e pelo Regime Especial de Tributação (RET), e as provisões estão constituídas de acordo com a legislação, mantendo sua liquidação dentro dos prazos legais.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

24. Contribuição social sobre lucro líquido e imposto de renda da pessoa jurídica--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empresas tributadas pelo lucro Presumido				
Apuração IRPJ				
Base de tributação	424	666	4.881	1.213
Alíquota aplicável ao lucro presumido	15%	15%	15%	15%
Adicional 10%	18	46	392	58
Despesa com imposto corrente	82	146	285	228
Despesa com imposto diferido	-	-	839	12
Despesas com IRPJ	82	146	1.124	240
Apuração CSLL				
Base de tributação	424	666	6.470	1.226
Alíquota aplicável ao lucro presumido	9%	9%	9%	9%
Despesa com imposto corrente	38	60	128	101
Despesa com imposto diferido	-	-	454	9
Despesas com CSLL	38	60	582	110
Empresas tributadas RET (4%)				
Apuração IRPJ				
Base de tributação	-	-	519.301	519.460
Alíquota aplicável ao RET	-	-	1,26%	1,26%
Despesa com imposto diferido	-	-	6.543	6.545
Despesas com IRPJ	-	-	6.543	6.545
Apuração CSLL				
Base de tributação	-	-	519.301	519.460
Alíquota aplicável ao RET	-	-	0,66%	0,66%
Despesa com imposto diferido	-	-	3.427	3.428
Despesas com CSLL	-	-	3.427	3.428
Total despesas com IRPJ do exercício	82	146	7.667	6.785
Total despesas com CSLL do exercício	38	60	4.009	3.538

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

25. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros registrados em contas patrimoniais são representados por aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração deste risco é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

Os instrumentos financeiros da Companhia encontram-se registrados em contas patrimoniais em 31 de dezembro de 2024. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas comparadas àquelas vigentes no mercado. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

A Companhia não aplica em quaisquer ativos de risco. Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros não divergem dos valores contábeis deles, na extensão em que foram pactuados e encontram-se registrados por taxas e condições praticadas no mercado para operações de natureza, risco e prazo similares. Todas as operações com instrumentos financeiros estão reconhecidas nas demonstrações financeiras da Companhia.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente à taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR e juros de empréstimos de Capital de Giro, e CRI atrelados ao CDI e ao IPCA.

Risco de Liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pela área financeira, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

O contas a receber de clientes da Companhia restringe a sua exposição de risco de crédito através de vendas para uma base de clientes e realização contínua de análise de crédito.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de Liquidez--Continuação

A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

	Consolidado		
	Menos de um ano	Acima de um ano	Total
Em 31 de dezembro de 2024			
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	40.686	205.254	245.940
Fornecedores	16.111	-	16.111
Partes relacionadas (Nota 9)	-	23.937	23.937
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 15)	19.020	239.726	258.746
	75.817	468.917	544.734
Em 31 de dezembro de 2023			
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	38.751	177.309	216.060
Fornecedores	20.913	-	20.913
Partes relacionadas (Nota 9)	-	29.574	29.574
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 15)	14.557	246.254	260.811
	74.221	453.137	527.358

Risco de crédito

Em 31 de dezembro de 2024, não foram identificadas situações significativas de risco de crédito relacionadas a clientes. A maior parte dos valores a receber dos clientes é transferida ao longo do processo de construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, enquanto as vendas diretas são, em sua maioria, respaldadas pelas próprias unidades. Para as parcelas que não contam com essa garantia, a empresa realiza uma provisão para perdas estimadas com base em seu histórico de inadimplência.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

Categoria de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/12/2024		31/12/2023	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado						
Caixa e bancos		3	376.347	376.347	286.346	286.346
Contas a receber de clientes		4	7.584	7.584	21.159	21.159
Créditos vinculados		7	341.292	341.292	250.200	250.200
Partes relacionadas		9	14.482	14.482	6.105	6.105
Títulos e valores mobiliários (títulos de capitalização)		3	12.149	12.149	7.862	7.862
			840	840	1.020	1.020
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			20.218	20.218	25.465	25.465
Aplicações financeiras	2	3	17.700	17.700	23.175	23.175
Títulos e valores mobiliários	2	3	2.518	2.518	2.290	2.290
Passivos financeiros:						
Custo amortizado						
Empréstimos e financiamentos		14	544.734	547.609	527.358	527.358
Fornecedores		-	245.940	248.815	216.060	216.060
Partes relacionadas		9	16.111	16.111	20.913	20.913
Contas a pagar por aquisição de terrenos		15	23.937	23.937	29.574	29.574
			258.746	258.746	260.811	260.811

O valor justo dos empréstimos e financiamentos foi estimado pela Administração, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

Análise de sensibilidade

A Companhia deve realizar uma análise detalhada de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado associado aos instrumentos financeiros considerados significativos pela administração, no fechamento de cada período. A exposição ocorre principalmente em relação às flutuações dos índices pós-fixados, que impactam tanto a receita financeira de investimentos quanto a despesa financeira de empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da empresa e

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

suas subsidiárias não apresentam riscos relevantes, uma vez que são remunerados por spreads fixos e indexados à Taxa CDI, à TR, à Poupança ou ao IPCA.

A Companhia definiu três cenários (provável, possível e remoto) a serem simulados para as análises da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros.

No cenário provável foram definidas pela Administração as taxas acumuladas divulgadas nos últimos 12 meses e disponíveis no mercado (incluindo B3), e no cenário possível e no remoto uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis.

Ativo	Posição	Fator de risco	Cenário Provável	Cenário 1	Cenário 2
Caixa e equivalente de caixa					
Certificados de depósitos bancários	25.284	CDI	12,15% 3.072	9,11% 2.303	6,08% 1.537
Contas a receber de clientes	168.341	INCC	6,54% 11.010	4,91% 8.266	3,27% 5.505
Passivo	Posição	Fator de risco	Cenário Provável	Cenário 1	Cenário 2
Financiamento a construção	35.264	POUPANÇA	6,17% (2.176)	4,63% (1.633)	3,09% (1.090)
Certificado de recebíveis imobiliários					
Debênture	57.169	IPCA	4,83% (2.761)	6,04% (3.453)	7,25% (4.145)
Certificado de recebíveis imobiliários					
Debênture	98.431	CDI	12,15% (11.959)	15,19% (14.952)	18,23% (17.944)
Cédula de crédito bancário	57.645	CDI	12,15% (7.004)	15,19% (8.756)	18,23% (10.509)
Resultado líquido projetado			(9.818)	(18.225)	(26.646)

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio

Para gerenciar de forma eficaz seu risco, a Companhia implementa um controle operacional abrangente em todos os empreendimentos em andamento. Dentro do modelo de gestão, são realizadas simulações para avaliar as potenciais perdas em cenários adversos para cada empreendimento individualmente e para o portfólio como um todo, além de determinar a exposição máxima de caixa necessária.

Monitoramento da Exposição de Caixa

O sistema de controle de risco acompanha a projeção de necessidade de caixa para a execução dos empreendimentos em carteira, com base em estudos de viabilidade econômica de cada projeto e nas demandas de fluxo de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa global projetado para o conjunto de empreendimentos. Essa análise orienta a definição da estratégia de financiamento e as decisões relacionadas à seleção de projetos.

Gerenciamento de risco de demanda

Com base no conhecimento do mercado e em colaboração com parceiros locais, a Companhia consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diversas regiões, assim como o perfil de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são planejados considerando o potencial de absorção de imóveis em cada região. Atualmente a empresa opta por atuar nas regiões onde já detém toda expertise necessária para mitigar riscos.

Risco operacionais

O controle de riscos operacionais é essencialmente conduzido através da vigilância contínua do desenvolvimento dos projetos em relação à implementação do cronograma físico-financeiro das obras, comparado com o planejamento inicial. Isso inclui uma análise minuciosa dos riscos legais e do risco de crédito dos compradores de unidades, por meio da administração proativa dos recebíveis dos projetos.

VIC Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

26. Seguros

Os principais seguros da Companhia abrangem diversas áreas de proteção relacionadas a obras de construção, garantia pós-entrega, responsabilidade civil, garantia permuta e seguro de infraestrutura e contrato.

A seguir, apresentamos os seguros listados e seus respectivos valores de cobertura em 31 de dezembro de 2024:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro Risco de Engenharia (Seguro de construção)	Proporciona cobertura durante a fase de construção do projeto, indenizando danos causados à obra, incluindo incêndio, queda de raio, roubo e responsabilidade civil, entre outras coberturas específicas relacionadas a instalações e montagens no local assegurado.	R\$838.622
Seguro garantia pós-entrega	Oferece cobertura para manutenção e resolução de problemas em obras entregues por até 5 anos, para danos previstos no Código do Consumidor.	R\$16.555
Garantia Término de Obras Caixa	Oferece ao Agente Financeiro a garantia da entrega das unidades em caso de descumprimento pela construtora, proporcionando segurança aos compradores de imóveis na fase de construção.	R\$137.065
Garantia permuta	Proporciona segurança aos proprietários de terrenos, sendo uma ferramenta valiosa nas negociações do setor de Novos Negócios	R\$15.360
Seguro de infraestrutura e contrato	Garante a execução do objeto do contrato, fornecendo proteção em projetos de infraestrutura.	R\$5.797

A Companhia segue uma política de gestão de seguros que busca concentrar riscos e diversificar seguradoras para obter as melhores taxas e coberturas disponíveis no mercado. Esta estratégia visa a segurança financeira da empresa, minimizando possíveis perdas associadas aos riscos inerentes aos projetos.

27. Eventos subsequentes

No dia 26 de fevereiro de 2025, foi recebido pela companhia 10.000 unidades, com valor nominal de R\$1 (hum mil reais) cada, referente as 20.000 unidades não liquidadas do CRI VIC 5ª Emissão, emitido exclusivamente pela Companhia Província de Securitização Série 80ª em outubro de 2024 (Nota 14).

Além disso, está previsto para meados de abril de 2025 o recebimento pela companhia da 4ª tranche da mesma emissão, no montante de 10.000 unidades, com valor nominal de R\$1 (hum mil reais) cada (Nota 14).