

continuação

	2025	2024
Saldos a vencer		
A vencer até 1 ano	48.907	48.514
A vencer de 1 a 2 anos	31.854	33.732
A vencer de 2 a 3 anos	29.163	24.932
A vencer de 3 a 4 anos	23.566	21.191
A vencer de 4 a 5 anos	23.084	20.493
A vencer de 5 a 10 anos	88.471	83.764
A vencer acima de 10 anos	44.540	39.702
285.565	272.313	
Saldos vencidos		
Vencido até 1 ano	5.203	5.130
Vencido entre 1 e 2 anos	2.254	4.950
Vencido entre 2 e 3 anos	2.014	2.045
Vencido entre 3 e 4 anos	1.614	1.199
Vencido entre 4 a 5 anos	958	578
Vencido entre 5 a 10 anos	1.139	1.139
13.518	15.610	
Contas a receber financeiro	299.083	287.943
Reconciliação para os saldos contábeis		
Provisão para distratos (Nota 8.f)	(14.310)	(15.950)
Provisão para baixa IGPm (Nota 8.g)	(638)	(1.178)
Receitas a apropriar (Nota 8)	(14.975)	(44.312)
Juros e encargos contábeis a incluir	(107.279)	(105.279)
Ajustamentos de clientes (Nota 14)	6.068	22.050
168.012	145.274	

9. Lotes e imóveis a comercializar:

Loteamentos concluídos	56.861	48.609
Provisão para distratos (a)	4.291	5.210
Loteamentos em construção	1.087	2.939
Total de lotes a comercializar	62.139	56.758
(a) A Companhia mensura a provisão para risco de distratos com base no histórico de inadimplência da carteira de clientes vendidos, identificando os contratos que apresentam probabilidade de cancelamento. Quando identificados, os lotes originalmente reconhecidos como vendidos e provisionados para distratos são excluídos do ativo. Adicionalmente, a Companhia apresenta como estoques no ativo circulante os lotes, imóveis e valores relacionados a empreendimentos destinados à comercialização, abrangendo tanto empreendimentos já lançados quanto aqueles ainda não lançados, conforme a política operacional adotada.		
10. Partes relacionadas A Companhia, as acionistas controladoras e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendedores, os contratos de prestação de serviços, as garantias das acionistas controladoras em operações de financiamento, os saldos de transações entre partes relacionadas foram eliminados na consolidação. Os saldos das transações financeiras e comerciais, representados por adiantamentos para futuros aumentos e reduções de capital social entre partes relacionadas são os seguintes:		

a) Ativo circulante e não circulante:

	Controladora	Consolidado
	2025	2024
Ativo circulante		
MTEs - Controladas e operações em conjunto		
Ativo circulante		
VIIV Urbanizadora - SPE Ronda Park Ltda. X Lotpar Holding Ltda.	29	29
VIIV Empreendimentos Imobiliários - SPE Rio Preto 1 Ltda. X	-	257
FAPAR Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-
VIIV Empreendimentos Imobiliários - SPE Rio Preto 2 Ltda. X	-	3
Cidade Alta Empreendimentos Imobiliários SPE	-	7
VIIV Urbanizadora - SPE Ronda Park Ltda. X Lotpar Holding Ltda.	-	29
Parque Cambuí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. X	-	20
Lotpar Holding Ltda.	-	20
Parque Cambuí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. X	-	510
L2S Participações EIRELI	-	-
Parque Cambuí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. X	-	85
BGSN Participações EIRELI	-	85
Parque Cambuí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. X	-	85
EZS Participações EIRELI	-	85
VIIV Urbanizadora - SPE Cidade Alta Ltda. X Lotpar Holding Ltda.	29	607
1.628	1.628	

Ativo não circulante

	2025	2024
VIIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X	-	-
VIIV Urbanizadora - SPE CIDADE ALTA Ltda. (I)	25	-
VIIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X	-	-
VIIV Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda. (I)	3.802	3.802
3.827	3.802	
c) Transações no exercício:		
Resultado (despesas)		
SPEs		
VIIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X	-	-
Neide Sanches Fernandes	(1.647)	-
Cerandino Participações S.A.	-	(59)
VIIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X	-	(43)
X Cerandino Bioenergia S.A.	(1.647)	(59)
(3.306)	(112)	
Resultado (despesas)		
SPEs		
VIIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X	-	-
Neide Sanches Fernandes	(1.647)	-
Cerandino Participações S.A.	-	(59)
VIIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X	-	(43)
X Cerandino Bioenergia S.A.	(1.647)	(59)
(3.306)	(112)	

Os saldos registrados no ativo com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de adiantamento para futuro aumento de capital feito pela Controladora para suas controladas e coligadas. Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de utilização de aeronaves, utilização de serviços administrativos pelo centro de serviço compartilhado (CSC), utilização do prédio do centro administrativo, empréstimo mútuo, além da prestação de serviço. d) Remuneração dos Administradores A política de remuneração para diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores. Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável. A remuneração fixa é variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária. A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelado ao cumprimento de metas organizacionais e metas operacionais. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não contabilizou despesas com remuneração de seus administradores no montante de R\$2.480 (R\$1.973 em 2024).

11. Imobilizado:		2023		2024	
Descrição	Custo	Adi- ções	Baixas	Adi- ções	Baixas
Móveis e utensílios	72	-	-	72	-
Máquinas e equipamentos	-	-	-	-	-
Equipamentos de informática	101	-	(7)	101	-
Edifícios e dependências	205	-	-	205	-
Instalações e equipamentos	-	284	-	-	284
Imobilizado em andamento	-	-	(6)	-	-
Adiantamento para ativo fixo	391	284	(13)	66	-
Depreciação Acumulada					
Depreciação móveis e utensílios	(58)	(2)	-	(60)	-
Depreciação equipamentos de informática	(80)	(7)	-	(87)	-
Depreciação edifícios e dependências	(7)	-	7	-	-
Depreciação instalações e equipamentos	(205)	-	-	(205)	-
Depreciação Veículos	(350)	(9)	7	(352)	-
	41	-	-	31	-
Descrição	Custo	Adi- ções	Baixas	Adi- ções	Baixas
Móveis e utensílios	72	-	-	72	-
Máquinas e equipamentos	-	-	-	-	-
Equipamentos de informática	101	-	(7)	101	-
Edifícios e dependências	205	-	-	205	-
Instalações e equipamentos	-	284	-	-	284
Imobilizado em andamento	465	1.751	-	2.216	-
Transfêrncia de imobilizado	6	-	7	-	-
Adiantamento para ativo fixo	6	-	(15)	7	-
	856	2.042	(13)	2.885	61
Depreciação Acumulada					
Depreciação móveis e utensílios	(58)	(2)	-	(60)	-
Depreciação equipamentos de informática	(80)	(7)	-	(87)	-
Depreciação edifícios e dependências	(7)	-	7	-	-
Depreciação instalações e equipamentos	(205)	-	-	(205)	-
Depreciação Veículos	(350)	(9)	7	(352)	-
	506	-	-	433	-

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da VIIV Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2025

a) Ativo circulante e não circulante:

2025	2024	
48.907	48.514	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
1.000	1.000	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
25.143	24.932	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
23.566	21.199	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
1.000	1.000	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
88.471	83.744	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
285.565	272.313	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
5.203	5.130	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
2.254	4.950	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
1.000	1.000	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
1.614	1.199	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
588	578	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
728	728	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
13.518	15.630	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
1.839	1.178	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
11.410	15.950	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
14.979	14.312	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
14.300	14.312	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
14.300	14.312	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
6.088	22.050	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.
168.012	145.274	VIV Empreendimentos imobiliários S.A.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PD8QG-GQHP6-BW7ZX-5AQT5

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ FRANCISCO JORGE ROSA FILHO (CPF 056.898.198-75) - EMPRESA JORNALISTICA E EDITORA BARAO DO BANANAL L (CNPJ 71.661.599/0001-52) em 31/03/2026 08:01 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate/PD8QG-GQHP6-BW7ZX-5AQT5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate>