

Demonstrações Financeiras

em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

Relatório da Administração

Senhores acionistas

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

São Paulo, 25 de abril de 2024.

A Administra o.

Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Conteúdo

Balanço Patrimonial	4
Demonstração do Resultado do Exercício	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	6
Demonstrações dos Fluxos de Caixa	7
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	8 - 9

Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022: (Valores expressos em reais - R\$)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.023 E 2.022					
A T I V O			P A S S I V O		
	31.12.23	31.12.22		31.12.23	31.12.22
	R\$	R\$		R\$	R\$
ATIVO CIRCULANTE	8.547.722	8.558.746	PASSIVO CIRCULANTE	131.131	131.412
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	140.201	151.711	EXIGÍVEL A CURTO PRAZO	131.131	131.412
Caixa e Bancos	2.968	2.968	Fornecedores	130.849	131.146
Aplicações Financeiras	137.233	148.743	Obrigações Tributárias	282	266
CRÉDITOS	8.407.521	8.407.035	Contas a Pagar	0	0
Clientes	0	0	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	84.698	84.698
Outros Créditos	0	0	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	84.698	84.698
Impostos a Compensar	31.207	30.721	Fornecedores	84.698	84.698
Antecipação de Lucros	8.376.314	8.376.314	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.331.893	8.403.668
ESTOQUE DE IMÓVEIS	0	0	CAPITAL	8.367.682	8.367.682
Imóveis Destinado a Vendas	0	0	Capital Social Subscrito	8.367.682	8.367.682
ATIVO NÃO CIRCULANTE	0	61.032	RESULTADOS ACUMULADOS	-35.789	35.986
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	0	61.032	Lucros / Prejuízos Acumulados	-35.789	35.986
Depósito Judicial	0	61.032			
TOTAL DO ATIVO	8.547.722	8.619.778	TOTAL DO PASSIVO	8.547.722	8.619.778

Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:

(Valores expressos em reais - R\$)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022		
	31.12.23	31.12.22
	R\$	R\$
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	-	3.642.514
- Receita de Venda de Imóveis e Aluguéis	-	3.642.514
DEDUÇÕES DA RECEITA	-	(76.700)
- Impostos s/ a Receita	-	(77.501)
- Vendas Canceladas	-	802
- Ajustes a Valor Presente	-	-
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	-	3.565.815
CUSTOS	-	(1.676.727)
- Custo dos Imóveis Vendidos	-	(1.676.727)
RESULTADO BRUTO OPERACIONAL	-	1.889.088
DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS	(86.173)	(260.831)
- Despesas Administrativas	(84.601)	(140.937)
- Despesas Comerciais	(633)	(259.766)
- Despesas Tributárias	(207)	(14.346)
- Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(732)	154.219
RESULTADO ANTES DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS	(86.173)	1.628.257
- Receitas (Despesas) Financeiras	16.818	8.666
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES	(69.354)	1.636.923
- Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.421)	(68.625)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(71.775)	1.568.298
Número de ações	3.048.322	3.048.322
Resultado líquido por ação	(0,02)	0,51

Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:

(Valores expressos em reais - R\$)

VIVENDA PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. CNPJ: 10.387.887/0001-76							
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
DESCRIÇÃO	CAPITAL ATUALIZADO		Reservas de Capital	Reservas de Lucros	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
	Capital Social	A Integralizar					
Saldo em 31/12/2021 em R\$	8.367.682	-	-	-	-	-	8.367.682
Constituição Reserva de Legal	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Lucros/Dividendos	-	-	-	-	-	(1.532.313)	(1.532.313)
Resultado do Exercício	-	-	-	-	-	1.568.298	1.568.298
Saldo em 31/12/2022 em R\$	8.367.682	-	-	-	-	35.986	8.403.668
Distribuição de Lucros/Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	-	(71.775)	(71.775)
Saldo em 31/12/2023 em R\$	8.367.682	-	-	-	-	(35.789)	8.331.893

Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:

(Valores expressos em reais - R\$)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

	2.023	2.022
Atividades Operacionais		
Resultado Líquido	(71.775)	1.568.298,42
(=) Lucro que afeta o Caixa	(71.775)	1.568.298
Variações do Circulante		
<i>Decréscimo (acréscimo) em ativos</i>		
Impostos a Compensar	(486)	(438)
Adiantamento a Fornecedores	-	-
Estoques Imobiliários	-	1.676.727
Clientes	-	2.244.439
Outros Créditos	-	5.997
Depósitos Judiciais	61.032	(8.500)
Antecipação de Lucros	-	(3.767.687)
<i>(Decréscimo) acréscimo em passivos</i>		
Fornecedores	(297)	972
Obrigações Tributárias	16	(142.289)
Obrigações Trabalhistas	-	-
Contas a Pagar	-	(16.352)
Conta Corrente Participantes	-	-
(=) Caixa Proveniente das Operações	(11.510)	1.561.168
(=) Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	(11.510)	1.561.168
Atividades de Investimentos		
Alienação de Imobilizado	-	-
(=) Caixa Líquido Usado nas Atividades de Investimentos	-	-
Atividades de Financiamentos		
Distribuição de Dividendos	-	(1.532.313)
(=) Caixa Líquido Usado nas Atividades de Financiamentos	-	(1.532.313)
(=) Resultado Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	(11.510)	28.854
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	151.709	122.855
(=) Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	140.200	151.709

Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022: (Valores expressos em reais - R\$)

1. Contexto Operacional: A Companhia é uma sociedade de propósito específico, tendo por objeto social única e exclusivamente, promover a reforma, adaptação e melhoria, o planejamento, a promoção, o desenvolvimento, bem como a futura incorporação imobiliária e comercialização, a eventual obtenção de financiamento para produção, o recebimento de valores correspondentes, o cumprimento das obrigações perante a entidade financiadora e os adquirentes, relativamente aos imóveis situados em São Paulo na Rua Eugênio de Medeiros nºs 278, 284, 264, 330 e 340, faixa de terra junto ao nº 340, 342 e 348 e na Rua Paes Leme nºs 377, 379 e 387/389, do 45º Subdistrito Pinheiros.

2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia, inclusive as notas explicativas, estão apresentadas em reais, exceto quando indicadas de outra forma. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos vigentes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A moeda funcional da Companhia é o Real. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que estavam em vigor em 31/12/2023.

Principais práticas contábeis adotadas:

3.1 Caixa e Equivalentes de Caixa: Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de curto prazo da companhia, e não para investimentos com outros propósitos.

3.2. Imóveis Destinados a Venda: Incluem terrenos e o custo da construção. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada, despesas com incorporação e encargos vinculados ao empreendimento.

3.3. Despesas de Comercialização: As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas Comerciais”, quando efetivamente incorridas, respeitando o regime de competência contábil do período, de acordo com o período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas, bem como aqueles relativos à aquisição de mobília e decoração dos estandes de vendas, serão registrados em rubrica de ativo

imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e serão depreciados de acordo com respectivo prazo de vida útil estimado destes itens.

3.4 Resultado de incorporação imobiliária: Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamento CPC 17 – Contratos de Construção.

4. Capital Social: O Capital Social subscrito é de R\$ 8.367.682, representado por 1.627.160 Ações Ordinárias Nominativas, sem valor nominal e 1.421.172 Ações Preferenciais, sem valor nominal.

5. Reserva de Capital: Representada pela reserva de ágio quando da integralização do capital social.

São Paulo, 25 de abril de 2024

ANDRÉA CURY SHARP DE ANDRADE
CPF: 171.484.388-29

RAMON ANTONIO COSTA DE ANDRADE
CONTADOR - CRC 1SP 124.348/O-2