

Demonstrações Financeiras

em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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 2024.

Atenciosamente,

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025.

A Administra o.

Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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 2024 E 2023: (Valores expressos em reais - R\$)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.024 E 2.023					
A T I V O			P A S S I V O		
	31.12.24	31.12.23		31.12.24	31.12.23
	R\$	R\$		R\$	R\$
ATIVO CIRCULANTE	8.477.724	8.547.722	PASSIVO CIRCULANTE	138.282	131.113
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	69.909	140.201	EXIGÍVEL A CURTO PRAZO	138.282	131.113
Caixa e Bancos	2.968	2.968	Fornecedores	137.592	130.841
Aplicações Financeiras	66.941	137.233	Obrigações Tributárias	690	28.272
CRÉDITOS	8.407.815	8.407.521	Contas a Pagar	0	0
Clientes	0	0	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	67.698	84.698
Outros Créditos	0	0	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	67.698	84.698
Impostos a Compensar	31.501	31.207	Fornecedores	67.698	84.698
Antecipação de Lucros	8.376.314	8.376.314	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.303.010	8.331.891
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	31.267	0	RESULTADOS ACUMULADOS	-64.672	-35.789
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	31.267	0	Lucros / Prejuízos Acumulados	-64.672	-35.789
Depósito Judicial	31.267	0			
TOTAL DO ATIVO	8.508.990	8.547.722	TOTAL DO PASSIVO	8.508.990	8.547.722

Esse documento foi assinado por ANDRÉA CURY SHAPIRO em 31/12/2024 às 14:05:10. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://app.ideiasigner.com.br/validate/9CWDK-2VD9W-PY6BK-6QW6M>

Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023:

(Valores expressos em reais - R\$)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.024 E 2.023		
	31.12.24 R\$	31.12.23 R\$
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	-	-
- Receita de Venda de Imóveis e Aluguéis	-	-
DEDUÇÕES DA RECEITA	-	-
- Impostos s/ a Receita	-	-
- Vendas Canceladas	-	-
- Ajustes a Valor Presente	-	-
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	-	-
CUSTOS	-	-
- Custo dos Imóveis Vendidos	-	-
RESULTADO BRUTO OPERACIONAL	-	-
DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS	(37.633)	(86.173)
- Despesas Administrativas	(36.655)	(84.601)
- Despesas Comerciais	(225)	(633)
- Despesas Tributárias	(216)	(207)
- Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(537)	(732)
RESULTADO ANTES DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS	(37.633)	(86.173)
- Receitas (Despesas) Financeiras	11.575	16.818
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES	(26.058)	(69.354)
- Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.824)	(2.421)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(28.882)	(71.775)
Número de ações	3.048.322	3.048.322
Resultado líquido por ação	(0,01)	(0,02)

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 2024 E 2023:

(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 31/12/2022 em R\$	8.367.682	-	-	-	-	1.568.298	9.935.980
Constituição Reserva de Legal	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Lucros/Dividendos	-	-	-	-	-	(1.532.313)	(1.532.313)
Resultado do Exercício	-	-	-	-	-	(71.775)	(71.775)
Saldo em 31/12/2023 em R\$	8.367.682	-	-	-	-	(35.789)	8.331.893
Distribuição de Lucros/Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	-	(28.882)	(28.882)
Saldo em 31/12/2024 em R\$	8.367.682	-	-	-	-	(64.672)	8.303.010

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 2024 E 2023: (Valores expressos em reais - R\$)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

	2.024	2.023
Atividades Operacionais		
Resultado Líquido	(28.882)	(71.774,95)
(=) Lucro que afeta o Caixa	(28.882)	(71.775)
Variações do Circulante		
<i>Decréscimo (acréscimo) em ativos</i>		
Impostos a Compensar	(294)	(486)
Adiantamento a Fornecedores	-	-
Estoques Imobiliários	-	-
Clientes	-	-
Outros Créditos	-	-
Depósitos Judiciais	(31.267)	61.032
Antecipação de Lucros	-	-
<i>(Decréscimo) acréscimo em passivos</i>		
Fornecedores	(10.257)	(297)
Obrigações Tributárias	408	16
Obrigações Trabalhistas	-	-
Contas a Pagar	-	-
Conta Corrente Participantes	-	-
(=) Caixa Proveniente das Operações	(70.292)	(11.510)
(=) Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	(70.292)	(11.510)
Atividades de Investimentos		
Alienação de Imobilizado	-	-
(=) Caixa Líquido Usado nas Atividades de Investimentos	-	-
Atividades de Financiamentos		
Distribuição de Dividendos	-	-
(=) Caixa Líquido Usado nas Atividades de Financiamentos	-	-
(=) Resultado Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	(70.292)	(11.510)
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	140.201	151.710
(=) Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	69.908	140.201

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 2024 E 2023: (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 31/12/2024.

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, 28 de fevereiro de 2025

Assinado eletronicamente por:
ANDRÉA CURY SHARP DE ANDRADE
CPF: ***.484.388-**
Data: 25/03/2025 12:25:14 -03:00



ANDRÉA CURY SHARP DE ANDRADE
CPF: 171.484.388-29

Assinado digitalmente por:
RAMON ANTONIO COSTA DE ANDRADE
CPF: ***.023.488-**
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 25/03/2025 13:57:29 -03:00



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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9CWDK-2VD9W-PY6BK-6QW6M

Tipo de assinatura: Avançada

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

- ✓ ANDRÉA CURY SHARP DE ANDRADE (CPF *****.484.388-****) em 25/03/2025
12:25 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
177.133.187.34	Não disponível
Autenticação	and***@onni.net.br
Email verificado	
U1EITxyouhR7b/HwsMrd5btsgw4d/GMkuGWN1ieht1M=	
SHA-256	

- ✓ RAMON ANTONIO COSTA DE ANDRADE (CPF *****.023.488-****) em 25/03/2025
13:57 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

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

<https://app.ideiasigner.com.br/validate/9CWDK-2VD9W-PY6BK-6QW6M>

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

<https://app.ideiasigner.com.br/validate>