

**CNPJ 30.700.564/0001-06**

## **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em**

**31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em Reais)**

### **1) CONTEXTO OPERACIONAL**

A VS Empreendimentos S/A, classifica-se na modalidade de sociedade anônima de capital fechado, com sede em Novo Hamburgo-RS, que tem como objeto principal a busca de oportunidades de negócios diversos e geradores de rentabilidade para seus sócios. A Sociedade iniciou suas atividades em 14/06/2018.

### **2) PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS**

As atividades da VS Empreendimentos são focadas nos CNAES relativos a treinamentos diversos, capacitação e aperfeiçoamento de profissionais da saúde, gerenciamento de aplicativo de agendamento de consultas e consultoria e gestão de redes para planos odontológicos.

### **3) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações – Lei 6.404/76, alterada pela Lei 11.638/07 e 11.941/09, nos Pronunciamentos e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) homologado pelos órgãos reguladores. A administração entende que as Demonstrações representam adequadamente a posição financeira e patrimonial, do desempenho, e dos fluxos de caixa da empresa.

As demonstrações Financeiras individuais e consolidadas, encontram-se apresentadas em moeda corrente nacional denominada de Real (R\$), tendo sido autorizada sua elaboração pela diretoria administrativa em 04/02/2026.

### **4) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

#### **a) Regime de Escrituração**

A sociedade adota o regime de competência para registro de suas operações. A aplicação desse regime implica no reconhecimento das receitas, custos e despesas quando ganhas ou incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

#### **b) Controlada**

Controladas são todas as entidades na qual a controladora tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que a metade dos direitos a voto (capital votante). Transações entre companhias, saldo e ganhos não realizados em transações entre empresas são eliminados. As políticas contábeis da controlada são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora. As demonstrações financeiras apresentadas consolidadas abrangem as demonstrações financeiras da VS Empreendimentos S/A e da sua controlada Vale Parking Estacionamentos Ltda, cuja participação é de 100%, da VSA Empreendimentos e Participações SPE Ltda com participação de 91,52% e da Domani Gestão de Condomínios Ltda onde a participação é de 100%.

#### **c) Estimativas Contábeis**

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas sobre créditos, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos, avaliação de instrumentos financeiros e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes das estimativas e premissas.

#### **d) Aplicações Financeiras**

Estão demonstradas ao custo de aplicação acrescida dos rendimentos líquidos de IRRF auferidos até 31 de dezembro de 2025, seguindo a apropriação pró-rata das taxas contratadas.

#### **e) Contas a Receber de Clientes**

São apresentados ao valor presente, se relevante, e de realização. No exercício apresentado, o ajuste a valor presente calculado das contas a receber de curto prazo foi considerado não relevante.

#### **f) Direitos e Obrigações**

Os direitos e obrigações são apresentados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos auferidos ou incorridos.

#### **g) Imposto de Renda e Contribuição Social**

Foram calculados pelo regime de tributação do lucro presumido trimestral.

#### **h) Apuração do Resultado**

O resultado das operações (receitas, despesas e custos), é apurado em conformidade com o regime contábil de competência do exercício.

### **DETALHAMENTO DE SALDOS E OUTRAS INFORMAÇÕES**

#### **5) ATIVO CIRCULANTE**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da empresa e seu valor puder ser mensurado com

#### **VS Empreendimentos S. A.**

Av. Nações Unidas, 2475 - Sala 1603  
Rio Branco - Novo Hamburgo - RS  
Fone: (51) 3584-1804 - CEP: 93336-013

segurança. Os ativos são classificados como circulante, quando sua liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses.

#### a) Disponível em Caixa e Bancos Conta Corrente

O saldo das disponibilidades em Caixa e Bancos em 31/12/2025 é de R\$ 120.284,53 da controlada e no consolidado ficou com saldo de R\$ 201.409,55.

#### b) Títulos e Valores Mobiliários

As aplicações financeiras estão distribuídas da seguinte forma:

APLICAÇÕES	CONTROLADORA				CONSOLIDADO			
	31/12/2025	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/12/2024	%
XP - NTN-B INFLACAO	334.752,81	6,57%	323.748,14	6,63%	334.752,81	3,63%	323.748,14	4,06%
APLICAÇÕES UNICRED	4.759.675,99	93,43%	4.559.178,81	93,37%	8.878.222,44	96,36%	7.646.226,82	95,94%
SICREDI	0,00	0,00%	0,00	0,00%	174,73	0,00%	77,62	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>5.094.428,80</b>	<b>100%</b>	<b>4.882.926,95</b>	<b>100%</b>	<b>9.213.149,98</b>	<b>100%</b>	<b>7.970.052,58</b>	<b>100%</b>

#### c) Créditos

CRÉDITOS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento a Fornecedores (a)	3.375,64	0,00	5.211,32	0,00
Duplicatas à Receber (b)	32.985,71	87.250,76	202.206,62	240.435,45
Tributos à Compensar (c)	126.766,67	114.586,52	241.380,28	174.185,90
Outros Créditos (d)	4.027,26	3.190,27	45.021,76	37.760,27
Despesas Exercício seguinte (e)	0,00	0,00	384,55	134,88
Imóveis em Construção (f)	0,00	0,00	4.164.037,54	398.568,65
<b>TOTAL</b>	<b>167.155,28</b>	<b>205.027,55</b>	<b>4.658.242,07</b>	<b>851.085,15</b>

- (a) Adiantamentos a fornecedores diversos;
- (b) Duplicatas a receber são referente a clientes de cursos e do cartão de desconto;
- (c) PIS/COFINS/CSLL e IRRF retido na fonte;
- (d) Cartão recorrente da IUGU, e referente ao cartão de desconto e cartão de crédito referente ao estacionamento.
- (e) Valor referente apropriação de despesa com software.
- (f) Imóveis em construção VSA – Sênior Living

## 6) ATIVO NÃO CIRCULANTE

#### a) Realizável a Longo Prazo

Em 16 dezembro de 2022, foi concedido um empréstimo à Unimed Vale do Sinos no montante de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais). O contrato foi formalizado por meio da emissão de um contrato de mútuo, estabelecendo a aplicação de taxa de juros de 105% do CDI ao ano e vencimento previsto para janeiro de 2027. A administração monitora a operação, garantindo a adequada gestão do risco de crédito associado.

#### **VS Empreendimentos S. A.**

Av. Nações Unidas, 2475 - Sala 1603  
Rio Branco - Novo Hamburgo - RS  
Fone: (51) 3584-1804 - CEP: 93336-013

A empresa possui adiantamentos referente a projetos da controlada VSA Empreendimentos e Participações SPE Ltda e apresenta um saldo de R\$ 958.054,07.

## b) Investimentos

Os investimentos estão distribuídos conforme quadro abaixo:

INVESTIMENTOS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Participações Permanentes em Controladas (a)</b>	<b>6.731.973,40</b>	<b>2.891.081,84</b>	-	-
Vale Parking Empreendimentos Ltda	3.971.546,38	2.797.050,90	-	-
VSA Empreendimentos e Participações SPE Ltda	2.752.936,91	94.030,94	-	-
Domani Gestão de Condomínios Ltda	7.490,11	0,00	-	-
<b>Outros Investimentos (b)</b>	<b>143.417,36</b>	<b>141.526,86</b>	<b>150.200,38</b>	<b>147.310,85</b>
Capital Unicred Vale do Sinos	17.620,14	15.745,71	24.403,16	21.529,70
Capital Sicoob	29,74	26,01	29,74	26,01
Unimed Participações	125.652,68	125.652,68	125.652,68	125.652,68
Capital Sicredi	114,80	102,46	114,80	102,46
<b>TOTAL</b>	<b>6.875.390,76</b>	<b>3.032.608,70</b>	<b>150.200,38</b>	<b>147.310,85</b>

a) Valores investidos em participações de controladas e ao final do exercício é registrada a equivalência patrimonial.

b) São investimentos em quota capital e estão contabilizados pelo valor original.

## c) Imobilizado

Os itens que compõem o grupo de imobilizado são reconhecidos pelo custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se for o caso.

O método de depreciação linear é aplicado a todos os itens que compõem o grupo de imobilizado. A despesa de depreciação é registrada no resultado do exercício de acordo com sua estimativa de vida útil. A depreciação dos itens inicia-se a partir do momento em que os ativos estão instalados e prontos para uso. As vidas úteis e os valores residuais dos ativos são revisados anualmente.

Segue abaixo quadro demonstrando a posição do Imobilizado.

CONTAS CONTÁBEIS	CONTROLADORA				CONSOLIDADO	
	2025			2024	2025	2024
	Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Residual	Residual	Residual	Residual
<b>Terrenos</b>	<b>4.172.745,00</b>	-	<b>4.172.745,00</b>	<b>6.572.745,00</b>	<b>4.172.745,00</b>	<b>6.572.745,00</b>
Terrenos	4.172.745,00	-	4.172.745,00	6.572.745,00	4.172.745,00	6.572.745,00
<b>Edificações e Construções</b>	<b>6.200,00</b>	-	<b>6.200,00</b>	<b>6.200,00</b>	<b>6.200,00</b>	<b>6.200,00</b>
Melhoramentos e obras integradas aos terrenos	6.200,00	-	6.200,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00
<b>Móveis, Utensílios e Instalações</b>	<b>38.493,33</b>	<b>5.190,50</b>	<b>33.302,83</b>	<b>1.969,84</b>	<b>60.589,38</b>	<b>2.754,91</b>

### VS Empreendimentos S. A.

Av. Nações Unidas, 2475 - Sala 1603  
Rio Branco - Novo Hamburgo - RS  
Fone: (51) 3584-1804 - CEP: 93336-013

Equipamentos de Informática	4.342,98	3.980,90	362,08	1.230,64	362,08	1.230,64
Moveis e Utensílios	34.150,35	1.209,60	32.940,75	739,20	60.227,30	1.524,27
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>4.217.438,33</b>	<b>5.190,50</b>	<b>4.212.247,83</b>	<b>6.580.914,84</b>	<b>4.239.534,38</b>	<b>6.581.699,91</b>

CONTAS CONTÁBEIS	CONTROLADORA					CONSOLIDADO	
	2025				2024	2025	2024
	Aquisições	Baixa	Depreciação	Residual	Residual	Residual	Residual
<b>Terrenos</b>		<b>2.400.000,00</b>		<b>4.172.745,00</b>	<b>6.572.745,00</b>	<b>4.172.745,00</b>	<b>6.572.745,00</b>
Terrenos		2.400.000,00		4.172.745,00	6.572.745,00	4.172.745,00	6.572.745,00
<b>Edificações e Construções</b>				<b>6.200,00</b>	<b>6.200,00</b>	<b>6.200,00</b>	<b>6.200,00</b>
Melhoramentos e obras integradas aos terrenos				6.200,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00
<b>Móveis, Utensílios e Instalações</b>	<b>32.470,35</b>		<b>1.137,36</b>	<b>33.302,83</b>	<b>1.969,84</b>	<b>60.589,38</b>	<b>2.754,91</b>
Equipamentos de Informática			868,56	362,08	1.230,64	362,08	1.230,64
Moveis e Utensílios	32.470,35		268,80	32.940,75	739,20	60.227,30	1.524,27
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>32.470,35</b>	<b>2.400.000,00</b>	<b>1.137,36</b>	<b>4.212.247,83</b>	<b>6.580.914,84</b>	<b>4.239.534,38</b>	<b>6.581.699,91</b>

## 7) PASSIVO CIRCULANTE

O passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. Os passivos são classificados como circulante, quando sua liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores a pagar (a)	72.094,72	57.982,02	86.754,63	60.835,95
Adiantamento de clientes (b)	-	-	214,00	149,00
Obrigações Fiscais (c)	89.605,89	44.142,33	215.576,58	142.629,40
Outras Obrigações (d)	659.017,46	701.488,08	1.049.849,29	1.159.347,53
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>820.718,07</b>	<b>803.612,43</b>	<b>1.352.394,50</b>	<b>1.362.961,88</b>

(a) Saldo de fornecedores a pagar;

(b) Adiantamento de Clientes recebidos.

(c) São tributos a pagar de IRPJ, CSLL, ISSQN, PIS, COFINS e os tributos retidos na fonte.

(d) É referente os dividendos a pagar relativos ao exercício de 2025/2024.

## 8) PASSIVO NÃO CIRCULANTE

No passivo não circulante consolidado está sendo apresentado o valor referente a débitos com a empresa ligada VSA Empreendimentos e Participações SPE Ltda no montante de R\$ 1.461.352,73. Em 2025, foi constituída uma provisão para contingências tributárias no montante de R\$ 277.507,33, em decorrência da jurisprudência consolidada acerca da tributação dos rendimentos provenientes de aplicações financeiras para empresas optantes pelo regime de

**VS Empreendimentos S. A.**

Av. Nações Unidas, 2475 - Sala 1603  
Rio Branco - Novo Hamburgo - RS  
Fone: (51) 3584-1804 - CEP: 93336-013

lucro presumido, as quais não aplicam presunção sobre a receita decorrente desses rendimentos financeiros.

## 9) PATRIMONIO LIQUIDO

### a) Capital Social

O capital social subscrito em 31/12/2025 é de R\$ 22.600.861,40, representado por 16.809.786 (dezesseis milhões, oitocentos e nove mil, setecentas e oitenta e seis) ações ordinárias e 575.492 (quinhentas e setenta e cinco mil, quatrocentas e noventa e duas) ações preferenciais, todas nominativas e com valor nominal de R\$ 1,30 (um real e trinta centavos).

### b) Reservas

As reservas apresentam os saldos conforme quadro abaixo:

Descrição	CONTROLADORA	
	31/12/2025	31/12/2024
Reserva Legal (5%) (a)	547.396,60	408.890,82
Reserva de Lucro (b)	207.370,50	3.013.289,37
Reserva de Lucro a Realizar (c)	1.973.707,37	2.205.549,33
<b>TOTAL</b>	<b>2.728.474,47</b>	<b>5.627.729,52</b>

(a) A reserva legal é constituída conforme legislação com percentual de 5%;

(b) A reserva de Lucros é constituída a partir de destinações das Assembleias;

(c) A reserva de Lucros a Realizar refere-se ao resultado de 2025, após as destinações legais.

## 10) EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam vir a ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros.

Novo Hamburgo, 31 de dezembro de 2025.

\_\_\_\_\_  
LUIS CARLOS GALLEANO DE MELO  
PRESIDENTE  
CPF 257.951.390-68

\_\_\_\_\_  
IARA TERESINHA BERGMANN  
CONTADORA  
CRC/RS 080267/O-9.

\_\_\_\_\_  
RONALDO SCHERER  
VICE - PRESIDENTE EXECUTIVO  
CPF 266.549.030-72