

**Demonstrações Financeiras**

**em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**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 2025.

Atenciosamente,

São Paulo, 14 de abril de 2026.

A Administração.

# Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

## Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

### 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 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.025 E 2.024					
A T I V O			P A S S I V O		
	31.12.25	31.12.24		31.12.25	31.12.24
	R\$	R\$		R\$	R\$
ATIVO CIRCULANTE	8.442.623	8.477.724	PASSIVO CIRCULANTE	145.110	138.282
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2.967	69.909	EXIGÍVEL A CURTO PRAZO	145.110	138.282
Caixa e Bancos	2.967	2.968	Fornecedores	131.116	137.592
Aplicações Financeiras	0	66.941	Obrigações Tributárias	60	690
CRÉDITOS	8.439.656	8.407.815	Contas a Pagar	13.934	0
Clientes	0	0	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	67.698	67.698
Outros Créditos	0	0	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	67.698	67.698
Impostos a Compensar	31.818	31.501	Fornecedores	67.698	67.698
Antecipação de Lucros	8.407.839	8.376.314	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.261.082	8.303.010
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	31.267	RESULTADOS ACUMULADOS	-106.600	-64.672
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	31.267	31.267	Lucros / Prejuízos Acumulados	-106.600	-64.672
Depósito Judicial	31.267	31.267			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>8.473.889</b>	<b>8.508.990</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>8.473.889</b>	<b>8.508.990</b>

# Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Valores expressos em reais - R\$)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.025 E 2.024		
	31.12.25 R\$	31.12.24 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	(42.441)	(37.633)
- Despesas Administrativas	(40.537)	(36.655)
- Despesas Comerciais	(183)	(225)
- Despesas Tributárias	(227)	(216)
- Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(1.494)	(537)
RESULTADO ANTES DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS	(42.441)	(37.633)
- Receitas (Despesas) Financeiras	3.554	11.575
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES	(38.886)	(26.058)
- Imposto de Renda e Contribuição Social	(3.042)	(2.824)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(41.928)	(28.882)
Número de ações	3.048.322	3.048.322
Resultado líquido por ação	(0,01)	(0,01)

# 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 2025 E 2024

(Valores expressos em reais - R\$)

VIVENDA PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 31/12/2023 em R\$	8.367.682	-	-	-	-	(35.789)	8.331.893
Constituição Reserva de Legal	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Lucros/Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	-	(28.882)	(28.882)
Saldo em 31/12/2024 em R\$	8.367.682	-	-	-	-	(64.671)	8.303.011
Distribuição de Lucros/Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	-	(41.928)	(41.928)
Saldo em 31/12/2025 em R\$	8.367.682	-	-	-	-	(106.600)	8.261.082

# 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 2025 E 2024:

(Valores expressos em reais - R\$)

### Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

	2.025	2.024
<b>Atividades Operacionais</b>		
Resultado Líquido	(41.928)	(28.882)
<b>(=) Lucro que afeta o Caixa</b>	<b>(41.928)</b>	<b>(28.882)</b>
<b>Variações do Circulante</b>		
<i>Decréscimo (acrécimo) em ativos</i>		
Impostos a Compensar	(317)	(294)
Adiantamento a Fornecedores	-	-
Estoques Imobiliários	-	-
Clientes	-	-
Outros Créditos	-	-
Depósitos Judiciais	-	(31.267)
Antecipação de Lucros	(31.525)	-
<i>(Decréscimo) acréscimo em passivos</i>		
Fornecedores	(6.476)	(10.257)
Obrigações Tributárias	(630)	408
Obrigações Trabalhistas	-	-
Contas a Pagar	13.934	-
Conta Corrente Participantes	-	-
<b>(=) Caixa Proveniente das Operações</b>	<b>(66.942)</b>	<b>(70.292)</b>
<b>(=) Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>	<b>(66.942)</b>	<b>(70.292)</b>
<b>Atividades de Investimentos</b>		
Alienação de Imobilizado	-	-
<b>(=) Caixa Líquido Usado nas Atividades de Investimentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Atividades de Financiamentos</b>		
Distribuição de Dividendos	-	-
<b>(=) Caixa Líquido Usado nas Atividades de Financiamentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(=) Resultado Final de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(66.942)</b>	<b>(70.292)</b>
<b>(+) Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período</b>	<b>69.908</b>	<b>140.201</b>
<b>(=) Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período</b>	<b>2.966</b>	<b>69.908</b>

# 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 2025 E 2024: (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 31/12/2025.

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, 14 de abril de 2026

---

ANDRÉA CURY SHARP DE ANDRADE  
CPF: 171.484.388-29

---

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