

**Demonstrações Financeiras**

**em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

**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, Demonstrac o do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Atenciosamente,

São Paulo, 24 de abril de 2023.

A Administra o.

# Vivenda Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 10.387.887/0001-76

## Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

### 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 2022 E 2021: (Valores expressos em reais - R\$)

A T I V O			P A S S I V O		
	31.12.22	31.12.21		31.12.22	31.12.21
	R\$	R\$		R\$	R\$
ATIVO CIRCULANTE	8.558.746	8.688.929	PASSIVO CIRCULANTE	131.412	289.082
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	151.711	122.855	EXIGÍVEL A CURTO PRAZO	131.412	289.082
Caixa e Bancos	2.968	98.158	Fornecedores	131.146	130.175
Aplicações Financeiras	148.743	24.698	Obrigações Tributárias	266	142.555
CRÉDITOS	8.407.035	6.889.347	Contas a Pagar	0	16.352
Clientes	0	2.244.439	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	84.698	84.698
Outros Créditos	0	5.997	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	84.698	84.698
Impostos a Compensar	30.721	30.283	Fornecedores	84.698	84.698
Antecipação de Lucros	8.376.314	4.608.627	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.403.668	8.367.682
ESTOQUE DE IMÓVEIS	0	1.676.727	CAPITAL	8.367.682	8.367.682
Imóveis Destinado a Vendas	0	1.676.727	Capital Social Subscrito	8.367.682	8.367.682
ATIVO NÃO CIRCULANTE	61.032	52.532	RESULTADOS ACUMULADOS	35.986	0
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	61.032	52.532	Lucros / Prejuízos Acumulados	35.986	0
Depósito Judicial	61.032	52.532			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>8.619.778</b>	<b>8.741.462</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>8.619.778</b>	<b>8.741.462</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 2022 E 2021:

(Valores expressos em reais - R\$)

	31.12.22	31.12.21
	R\$	R\$
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	3.642.514	13.282.551
- Receita de Venda de Imóveis e Aluguéis	3.642.514	13.282.551
DEDUÇÕES DA RECEITA	(76.700)	(616.933)
- Impostos s/ a Receita	(77.501)	(583.977)
- Vendas Canceladas	802	(32.957)
- Ajustes a Valor Presente	-	-
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	3.565.815	12.665.617
CUSTOS	(1.676.727)	(5.972.528)
- Custo dos Imóveis Vendidos	(1.676.727)	(5.972.528)
RESULTADO BRUTO OPERACIONAL	1.889.088	6.693.089
DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS	(260.831)	(1.207.658)
- Despesas Administrativas	(140.937)	(429.691)
- Despesas Comerciais	(259.766)	(520.203)
- Despesas Tributárias	(14.346)	(257.381)
- Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	154.219	(382)
RESULTADO ANTES DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS	1.628.257	5.485.431
- Receitas (Despesas) Financeiras	8.666	1.584
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES	1.636.923	5.487.015
- Imposto de Renda e Contribuição Social	(68.625)	(248.787)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	1.568.298	5.238.228
Número de ações	3.048.322	3.048.322
Resultado líquido por ação	0,51	1,72

# 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 2022 E 2021:

(Valores expressos em reais - R\$)

DESCRIÇÃO	CAPITAL ATUALIZADO		Reservas de Capital	Reservas de Lucros	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
	Capital Social	A Integralizar					
Saldo em 31/12/2020 em R\$	8.367.682	-	552.661	44.378	1.673.536	1	10.638.257
Constituição Reserva de Legal	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Lucros/Dividendos	-	-	(552.661)	(44.378)	(1.673.536)	(5.238.228)	(7.508.803)
Resultado do Exercício	-	-	-	-	-	5.238.228	5.238.228
Saldo em 31/12/2021 em R\$	8.367.682	-	0	(0)	-	0	8.367.682
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	-	0	(0)	-	35.986	8.403.668

# 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 2022 E 2021: (Valores expressos em reais - R\$)

	2.022	2.021
<b>Atividades Operacionais</b>		
Resultado Líquido	1.568.298	5.238.228
<b>(=) Lucro que afeta o Caixa</b>	<b>1.568.298</b>	<b>5.238.228</b>
<b>Variações do Circulante</b>		
<b><i>Decréscimo (acrécimo) em ativos</i></b>		
Impostos a Compensar	(438)	(185)
Adiantamento a Fornecedores	-	35.098
Estoques Imobiliários	1.676.727	5.972.528
Clientes	2.244.439	1.514.063
Outros Créditos	5.997	-
Depósitos Judiciais	(8.500)	-
Antecipação de Lucros	(3.767.687)	(4.608.627)
<b><i>(Decréscimo) acréscimo em passivos</i></b>		
Fornecedores	972	(1.294)
Obrigações Tributárias	(142.289)	(120.603)
Obrigações Trabalhistas	-	(1.377)
Contas a Pagar	(16.352)	-
Conta Corrente Participantes	-	(482.570)
<b>(=) Caixa Proveniente das Operações</b>	<b>1.561.168</b>	<b>7.545.262</b>
<b>(=) Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>	<b>1.561.168</b>	<b>7.545.262</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	(1.532.313)	(7.508.803)
<b>(=) Caixa Líquido Usado nas Atividades de Financiamentos</b>	<b>(1.532.313)</b>	<b>(7.508.803)</b>
<b>(=) Resultado Final de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>28.855</b>	<b>36.458</b>
<b>(+) Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período</b>	<b>122.855</b>	<b>86.397</b>
<b>(=) Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período</b>	<b>151.710</b>	<b>122.855</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 2022 E 2021: (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 31/12/2017.

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, 24 de abril de 2023

---

ANDRÉA CURY SHARP DE ANDRADE  
CPF: 171.484.388-29

---

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