

Vivace Real Estate S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas**

31 de dezembro de 2023

com Relatório dos auditores independentes

Vivace Real Estate S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
---	---

Demonstrações financeiras auditadas individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidadas	6
Demonstrações dos resultados individuais e consolidadas	7
Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidadas	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas	9
Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
Vivace Real Estate S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da **Vivace Real Estate S.A. (“Companhia”)**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **Vivace Real Estate S.A. (“Companhia”)** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação a Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidada livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidada, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

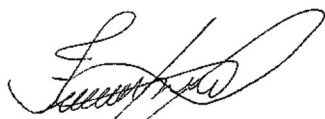
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente, referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 14 de junho de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Marchesini

Contador CRC 1SP-244.093/O-1

Vivace Real Estate S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado
		2023	2022	2023			2023	2022	2023
Ativo circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	4	20.544	150.389	785.007					
Impostos a recuperar	-	4.638	765	10.828					
Créditos diversos	-	3.099	2.629	7.229					
Dividendos a receber	5 / 7	26.136	-	-					
Total do ativo circulante		54.417	153.783	803.064					
Ativo não circulante									
Partes relacionadas	7	-	-	1.314.807					
Ativos não circulantes mantidos para venda	6	5.147.450	5.125.768	5.147.450					
Direitos aquisitivos de imóvel	8	-	-	5.386.498					
Investimentos	5	6.590.718	-	-					
Total do ativo não circulante		11.738.168	5.125.768	11.848.755					
Total do ativo		11.792.585	5.279.551	12.651.819					
Passivo e patrimônio líquido									
Passivo circulante									
Fornecedores	-	-	10.191	-					
Obrigações tributárias	-	1.013	1.222	4.146					
Adiantamentos de clientes	9	-	130.000	-					
Outras contas a pagar	-	100	-	101					
Total do passivo circulante		1.113	141.413	4.247					
Passivo não circulante									
Partes relacionadas	7	1.200	352.300	-					
Adiantamento de contrato de comissão	10	5.142.700	-	6.000.000					
Dividendos a pagar	12	29.955	-	29.955					
Total do passivo não circulante		5.173.855	352.300	6.029.955					
Patrimônio líquido									
Capital social	12	5.670.446	5.221.446	5.670.446					
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	851.000	-	851.000					
Reserva legal	12	6.306	-	6.306					
Reserva lucros	12	89.865	-	89.865					
Prejuízos acumulados	-	-	(435.608)	-					
Total do patrimônio líquido		6.617.617	4.785.838	6.617.617					
Total do passivo e patrimônio líquido		11.792.585	5.279.551	12.651.819					

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vivace Real Estate S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado
		2023	2022	2023
Receita operacional líquida	13	1.204.375	-	1.204.375
(-) Custos dos imóveis vendidos	14	(684.436)	-	(684.436)
Lucro bruto		519.939	-	519.939
Receitas e (despesas) operacionais				
Despesas gerais e administrativas	15	(134.610)	(181.635)	(144.915)
Outras receitas e despesas operacionais	-	-	-	5
		(134.610)	(181.635)	(144.910)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		385.329	(181.635)	375.029
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	16	(17.005)	(1.132)	(17.830)
Receitas financeiras	16	66.358	9.408	250.380
		49.353	8.276	232.550
Lucro operacional antes das participações societárias		434.682	(173.359)	607.579
Resultado de equivalência patrimonial	5	135.397	-	-
Ganho com aquisição de participação societária	5	36.657	-	36.657
Perda com venda de participação societária	5	-	(35.626)	-
		172.054	(35.626)	36.657
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos sobre o lucro		606.736	(208.985)	644.236
Imposto de renda e contribuição social - corrente	17	(45.002)	(2.724)	(82.502)
Lucro/ (prejuízo) do exercício		561.734	(211.709)	561.734

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vivace Real Estate S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado
	2022	2022	2023
Lucro/ (prejuízo) do exercício	561.734	(211.709)	561.734
Outros resultados abrangentes	-	-	-
Resultado abrangente total	561.734	(211.709)	561.734

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vivace Real Estate S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

Notas	Capital social			Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros				Prejuízo acumulados	Total
	Capital social	Capital a integralizar	Total		Reserva de legal	Reserva de lucros	Lucro acumulados	Subtotal		
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Não auditado)	3.070.446	-	3.070.446	-	-	-	-	-	(223.899)	2.846.547
Aumento de capital	12	2.600.000	(2.600.000)	-	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital	12	-	2.151.000	2.151.000	-	-	-	-	-	2.151.000
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	(211.709)	(211.709)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	5.670.446	(449.000)	5.221.446	-	-	-	-	-	(435.608)	4.785.838
Integralização de capital	12	-	449.000	449.000	-	-	-	-	-	449.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	-	-	851.000	-	-	-	-	-	851.000
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	561.734	561.734	-	561.734
Absorção de prejuízo acumulado	-	-	-	-	-	-	(435.608)	(435.608)	435.608	-
Dividendos mínimos obrigatórios	12	-	-	-	-	-	(29.955)	(29.955)	-	(29.955)
Transferência para reserva legal	12	-	-	-	6.306	-	(6.306)	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	12	-	-	-	-	89.865	(89.865)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	5.670.446	-	5.670.446	851.000	6.306	89.865	-	96.171	-	6.617.617

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vivace Real Estate S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado
	2023	2022	2023
Das atividades operacionais			
Lucro/ (prejuízo) antes da provisão para o imposto de renda e da contribuição social	606.736	(208.985)	644.236
Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Equivalência patrimonial	(135.397)	-	-
Ganho / (Perda) com aquisição de participação societária	(36.657)	-	-
Perda com venda de participação societária	-	35.626	-
Acréscimo nos ativos e passivos operacionais			
Impostos a recuperar	(3.873)	(732)	(10.063)
Outros créditos	(470)	-	(4.600)
Direitos aquisitivos de imóvel	-	-	(5.386.498)
Ativos não circulantes mantidos para venda	(21.682)	(2.082.822)	(21.682)
Fornecedores	(10.191)	10.191	(10.191)
Obrigações tributárias	(209)	1.222	2.924
Contas a pagar e outros passivos	(129.900)	130.000	(129.899)
Adiantamento de contrato de comissão	5.142.700	-	6.000.000
Imposto de renda e contribuição social pagos	(45.002)	(2.724)	(82.502)
Caixa líquido originado das (aplicado nas) atividades operacionais	5.366.055	(2.118.224)	1.001.725
Das atividades de investimento			
Investimento em controlada	(6.444.800)	-	-
Receita com alienação de controlada	-	150.000	-
Caixa líquido originado das (aplicado nas) atividades de investimento	(6.444.800)	150.000	-
Das atividades de financiamento			
Partes relacionadas a receber	-	20.024	(1.314.807)
Partes relacionadas a pagar	(351.100)	(199.771)	(352.300)
Integralização de capital	449.000	2.151.000	449.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	851.000	-	851.000
Caixa líquido originado das (aplicado nas) atividades de financiamento	948.900	1.971.253	(367.107)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(129.845)	3.029	634.618
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	150.389	147.360	150.389
No final do exercício	20.544	150.389	785.007
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(129.845)	3.029	634.618

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

A **Vivace Real Estate S.A. (“Companhia”)** foi constituída em 21 de julho de 2020 e tem sua sede localizada na Cidade de São Paulo-SP. Sua principal atividade consiste em: i) consultoria em negócios financeiros e empresariais; ii) intermediação mediação e agenciamento de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida exceto imobiliárias e securitários; iii) administração de bens moveis; iv) administração de imóveis próprios; v) compra e venda de imóveis próprios; vi) loteamento de imóveis próprios; vii) gestão e administração da propriedade imobiliária próprias e terceiros; e viii) atividade de intermediação no aluguel de imóveis de terceiros.

Durante o exercício de 2022 a Companhia foi adquirida e passou a integrar o Fundo MGC Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, que possui grande experiência e reconhecimento nesse segmento de mercado.

1.2. Alienação de controlada

Vivace Brasil Ltda. (“Vivace Brasil”)

Em 03 de março de 2022, por meio “Contrato de Compra, Venda, Cessão e Transferência de Ações de Emissão de Vivace Brasil Ltda e Outras Avenças” a Companhia realizou a venda da participação em sua controlada para o fundo MGC Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia pelo montante de R\$150.000, cujo pagamento foi realizado em parcela única com vencimento na data de assinatura do contrato.

Em função da alienação do investimento mantido em sua controlada no 1º trimestre de 2023, a Companhia optou em não apresentar demonstrações financeiras consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

1.3. Empresas controladas

Em 31 de dezembro de 2023, além de desempenhar suas operações, a Empresa possuía participações, diretas, nas seguintes empresas:

Empresa	Atividade
Controle direto	
Maxliv Investments S.A. (“Maxliv”)	A controlada tem como principais atividades: a compra e venda de imóveis próprios e participação em fundos de investimentos como cotista.
Vivace III Ltda. (“Vivace III”)	A controlada tem como principais atividades: compra e venda, administração e loteamento de imóveis próprios e administração de bens móveis.

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**2.1. Declaração de conformidade e aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia e suas controladas adotaram todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, que estavam em vigor em 31 de dezembro 2023.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vivace Real Estate S.A. do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram autorizadas para emissão pela diretoria da Companhia em 14 de junho de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

2.2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

2.4. Mensuração de valor

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, utilizando o custo histórico para sua mensuração.

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação**2.5. Continuidade operacional**

A Administração avaliou a capacidade da Companhia em continuar operando normalmente e está convencida de que ela possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Assim, estas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

3. Políticas contábeis materiais

As principais políticas contábeis materiais aplicadas na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas a seguir:

3.1. Base de consolidação

Controladas são todas as entidades que a Companhia tem o poder de governar as políticas financeiras e operacionais para obter benefícios de suas atividades e nas quais normalmente há uma participação societária superior a 50% ou em que a Companhia possui controle das deliberações mesmo com participação societária inferior a 50%. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla ou não outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem a Companhia e suas controladas, relacionadas no quadro abaixo:

Controladas	% de participação	
	Direta	
	2023	2022
Maxliv Investments S.A.	100,00%	-
Vivace III Ltda.	100,00%	-

Descrição dos principais procedimentos de consolidação:

- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos, relativos a transações firmadas entre as empresas consolidadas;
- Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas controladas e do saldo de investimentos da controladora;
- Eliminação dos saldos de despesas e receitas, bem como, de lucros não realizados (se houver), decorrentes de transações entre as empresas.

Foram utilizadas as demonstrações financeiras encerradas na mesma data-base, ou seja, 31 de dezembro de 2023.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.3. Redução ao valor recuperável de ativos (“*impairment*”)

A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.4. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado.

3.4.1. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.5. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

A Companhia avalia periodicamente o efeito desse procedimento nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, reconhecendo os ajustes necessários quando da ocorrência de indícios.

3.6. Reconhecimento de receita

A Companhia tem como principais atividades em investimentos em imóveis e participações em empresas de atendimento financeiro dedicado.

3.6.1. Venda de participação em empresas

A receita originada na alienação de participação em empresas é reconhecida tendo como base a transferência das quotas até a data-base do balanço, ser mensurados confiavelmente e quando é provável que benefícios econômico-futuros fluirão para Companhia.

3.6.2. Venda ativos não circulantes mantidos para venda

A receita de venda de imóveis é reconhecida pelo regime de competência, quando as metas estipuladas contratualmente são cumpridas.

3.7. Investimentos

O investimento da Companhia em suas controladas é avaliado com base no método da equivalência patrimonial, conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada e em Controlada, para fins de demonstrações financeiras da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento nas controladas é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária nas controladas.

A participação societária nas controladas é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível ao acionista da controlada.

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

3. Políticas contábeis--Continuação**3.8. Impostos e contribuições****3.8.1. Imposto de renda e contribuição social**

A Companhia optou pelo regime de tributação do lucro presumido, onde a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social são calculadas a razão de 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

3.7.2. Impostos sobre receita

As receitas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

- Programa de Integração Social (PIS), alíquota de 0,65%;
- Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), alíquota de 3%.

A base de cálculo nas alienações de ações é a diferença positiva entre o valor de venda e o custo da ação, não havendo tributação quando esta operação resultar em prejuízo.

3.9. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto e, desta forma, não registrou nenhum ajuste.

3.10. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.11. Classificação circulante e não circulante

A Companhia apresenta ativos e passivos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação;
- Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando a sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais passivos são classificados como não circulantes. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

3.12. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis e caixa e equivalentes de caixa, assim como contas a pagar e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados, conforme descrito a seguir:

(i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo, por meio do resultado, se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo, por meio do resultado, se a Companhia gerencia estes investimentos e toma as decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado
	2023	2022	2023
Bancos	819	10.516	1.140
Aplicações financeiras	19.725	139.873	783.867
	20.544	150.389	785.007

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa e com baixa exposição a risco, sendo concentradas principalmente em CDBs.

5. Investimentos**5.1. Composição dos investimentos**

Composição de saldos –investimento	% - Participação	2023	2022
Maxliv Investments S.A.	100,00	5.263.368	-
Vivace III Ltda.	100,00	1.327.350	-
		6.590.718	-

5.2. Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos da controladora está assim apresentada:

	Vivace Brasil	Maxliv	Vivace III	Total
Saldo em 2021 (Não auditado)	111.964	-	-	111.964
(-) Venda de participação Vide (Nota Explicativa 1.2)	(111.964)	-	-	(111.964)
Saldo em 2022	-	-	-	-
(+) Aquisição de participação societária	-	100	-	100
(+) Integralização de capital social (Nota Explicativa nº 8)	-	5.142.700	-	5.142.700
(+) Integralização de capital social	-	-	1.302.000	1.302.000
(+/-) Equivalência patrimonial	-	110.047	25.350	135.397
(-) Distribuição de lucros	-	(26.136)	-	(26.136)
(+/-) Ganho/ (Perda) com aquisição de participação societária	-	36.657	-	36.657
Saldo em 2023	-	5.263.368	1.327.350	6.590.718

5.3. Principais informações das controladas

	Maxliv	Vivace III
	2023	2023
Ativo	6.146.813	1.330.475
Passivo (circulante e não circulante)	883.445	3.125
Patrimônio líquido	5.263.368	1.327.350
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	110.047	25.350

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

5. Investimentos--Continuação**5.4. Movimentação da venda de participação em empresa**

Em 03 de março de 2022 a participação da Companhia na controlada foi alienada ao “Fundo MGC” (Nota Explicativa nº 1.2) sendo apurado o seguinte resultado:

	Vivace Brasil
Venda de participação Vide (Nota Explicativa nº 1.2)	150.000
(-) Custo do investimento	(111.964)
(-) Ágio por rentabilidade futura	(73.662)
Perda com venda de participação societária	(35.626)

6. Ativos não circulantes mantidos para venda

	Controladora		Consolidado
	2023	2022	2023
Terreno - Lotes 13 a 20 – Vila Andrade – SP (a)	3.059.375	3.042.946	3.059.375
Terreno - Lotes 21 e 22 – Vila Andrade – SP	1.422.815	1.409.055	1.422.815
Atividade imobiliária em andamento (b)	665.260	-	665.260
Imóvel – Apartamento Fortaleza - CE	-	673.767	-
	5.147.450	5.125.768	5.147.450

(a) Terrenos aportados na Companhia a título de aumento de capital social; e

(b) Aquisição de imóvel em São Paulo - SP, matrícula 179.443.

7. Operações com partes relacionadas

	Ativo		
	Controladora	Consolidado	
	2023	2022	2023
Dividendos a receber – Ativo circulante			
Maxliv Investments S.A.	26.136	-	-
	26.136	-	-
Ativo não circulante			
MGC Soluções de Negócios Ltda.	-	-	1.314.807
	26.136	-	1.314.807
	Passivo		
	Controladora	Consolidado	
	2023	2022	2023
Dividendos a pagar – Passivo circulante			
MGC Fundo de Investimento em Participações	29.955	-	29.955
Multiestratégia	29.955	-	29.955
Passivo não circulante			
MGC Investments Ltda. (Ex. Controladora)	-	351.100	-
Maxliv Investments S.A.	1.200	1.200	-
	1.200	352.300	-

Os mútuos (ativos e passivos) com partes relacionadas foram realizados em condições específicas acordadas entre as partes, não prevendo a incidência de juros ou vencimento previamente determinados.

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

8. Direitos aquisitivos de imóvel

	Consolidado
	2023
Direitos aquisitivos de imóvel	5.142.700
Custos vinculados ao processo de aquisição	243.798
	5.386.498

8.1. Direitos aquisitivos de imóvel

Em 06 de janeiro de 2023 a Companhia realizou a aquisição da Fração de 86% (oitenta e seis por cento) dos imóveis descritos nas matrículas nº 26.202, do Registro de Imóveis do 3º Serviço e nº 32.629, do Registro de Imóveis do 2º Ofício, ambas da Comarca de Cascavel, Estado do Paraná, de propriedade de Banif – Banco Internacional do Funchal (Cayman) Ltd. Posteriormente, em 24 de janeiro de 2023, os direitos aquisitivos adquiridos foram transferidos a controlada Maxliv Investments S.A. por meio de aporte de capital, conforme demonstrado na nota explicativa nº5.

9. Adiantamentos de clientes

	Controladora
	2022
Adiantamento de venda de imóvel	130.000
	130.000

Em 25 de novembro de 2022, a Companhia realizou a venda do apartamento localizado na Cidade de Fortaleza – CE pelo valor de R\$1.250.000, onde foram recebidos R\$130.000 de adiantamento e o saldo remanescente (R\$1.120.000) será recebido quando a transferência da propriedade, por meio de escritura, for concluída (vide Nota Explicativa nº13).

10. Adiantamentos de contrato de comissão

	Controladora	Consolidado
	2023	2023
Adiantamento de contrato de comissão – Integro	5.142.700	6.000.000
	5.142.700	6.000.000

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

10. Adiantamentos de contrato de comissão--Continuação**10.1. Contrato Interagro Indústria e Comércio Ltda**

A Companhia foi contratada pela Interagro Indústria e Comércio Ltda. para ser a intermediadora no processo de aquisição de determinados imóveis localizados no Estado do Paraná onde, ao término da operação, receberá um comissionamento de 95% sobre o resultado positivo dessa transação. O resumo das principais etapas e o estágio de cada uma delas encontram-se demonstradas a seguir:

Etapas	Situação
1) A Companhia deve adquirir o controle da empresa Maxliv, que possuía um capital social de R\$100 e foi cedido pelo antigo proprietário sem ônus financeiro.	Concluído
2) A controlada Maxliv tinha recursos em caixa (ativo), obtidos junto a Interagro (passivo) durante o exercício de 2022 no montante de R\$6.000.000. Em janeiro de 2023, após a Maxliv tornar-se controlada da Companhia, realizou a cessão de R\$5.142.170, por conta e ordem da Interagro, com o objetivo de prover recursos a sua controladora.	Concluído
3) Os recursos obtidos junto a Maxliv foram utilizados para adquirir a Fração de 86% dos imóveis descritos na nota explicativa nº8.	Concluído
4) Ato contínuo, as frações adquiridas foram aportadas na controlada Maxliv a título de aumento de capital, conforme demonstrado na nota explicativa nº5.	Concluído
5) A Companhia deverá transferir a totalidade de sua participação na Maxliv a Interagro.	Não concluído (previsto para 2024)

O valor demonstrado no passivo da Companhia refere-se ao mútuo celebrado com sua investida (Maxliv). O saldo apresentado no consolidado refere-se ao valor captado pela Maxliv junto a Interagro no exercício de 2022. Essas operações não estão sujeitas a juros tampouco possuem vencimento previamente estipulados.

11. Provisão para riscos e demandas judiciais

Com base na avaliação de seu assessor jurídico, a Companhia não possui qualquer litígio ou demanda na qual figure como autora ou ré, e que alguma forma possa afetá-la. Assim, não há provisão para demandas judiciais a serem reconhecidas nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, assim como riscos possíveis para serem divulgados.

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja exigida para liquidar a contingência/ obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

12. Patrimônio líquido**12.1. Capital social**

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é de R\$ 5.670.446 (R\$ 5.221.446 em 2022), representado por 5.670.446 ações, integralizado conforme demonstrado a seguir:

2023

	Nº de cotas	R\$	%
MGC Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	5.670.446	5.670.446	100,00

2022

	Nº de cotas	R\$	%
MGC Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	5.670.446	5.670.446	100,00
(-) Capital a integralizar	-	(449.000)	-
(=) Capital integralizado	-	5.221.446	-

12.1. Capital social--Continuação

Data	Descrição
17/02/2022	Transferência da totalidade das 3.070.446 ações ordinárias pertencentes a MGC Investments Ltda, para MGC Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e aprovação do aumento do capital social na Companhia no montante de R\$400.000, passando para R\$3.470.446, mediante emissão de 400.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.
15/03/2022	Aprovou o aumento do capital social na Companhia no montante de R\$2.200.000, passando para R\$5.670.446, mediante emissão de 2.200.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O aumento de R\$ 2.200.000 será realizado por meio de aporte de recursos no ato da assinatura (R\$200.000) e o saldo remanescente (R\$ 2.000.000) será integralizado no prazo de 24 meses.
27/07/2023	Integralização de capital no montante de R\$ 449.000 realizada em moeda corrente.

12.2. Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2023 a Companhia recebeu aporte financeiro no montante de R\$ 851.000 que foi contabilizado como adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC). A conversão em capital da Companhia ocorreu em março de 2024.

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

12. Patrimônio líquido--Continuação**12.3. Apropriação do lucro líquido do exercício**

O lucro líquido do exercício, quando apurado, em conformidade com o estatuto social da Companhia, tem as seguintes destinações: (i) amortização dos prejuízos acumulados; (ii) Importância de 5% destinada à constituição da reserva legal; (iii) Distribuição de dividendos mínima obrigatória não inferior a 25% do saldo remanescente do lucro líquido do exercício; (iv) Destinação do saldo remanescente dos lucros para a constituição da reserva de retenção de lucros, visando a continuidade e expansão das atividades da Companhia.

	2023
Lucro do exercício	561.734
(-) Absorção de prejuízo acumulado	(435.608)
(-) Reserva legal (5% limitado a 20% do capital social)	(6.306)
Base para apuração dos dividendos	119.820
Destinação:	
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	29.955
Reserva de lucro	89.865
	119.820

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

13. Receita operacional líquida

	Controladora e Consolidado	
	2023	2022
Receita operacional bruta		
Receita com venda imobiliária	1.250.000	-
	1.250.000	
Deduções da receita bruta		
Impostos sobre vendas e serviços	(45.625)	-
	(45.625)	
Receita operacional líquida	1.204.375	-

A conclusão da venda do imóvel apartamento na Cidade de Fortaleza-CE e o recebimento do saldo remanescente ocorreu em 17 de fevereiro de 2023, por meio da finalização da Escritura Pública de Compra e Venda (vide Notas Explicativas nº 9 e nº 14).

14. Custos dos imóveis vendidos

	Controladora e Consolidado	
	2023	2022
Custo do imóvel vendido (vide Nota Explicativa nº 13)	(684.436)	-
	(684.436)	-

15. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado
	2023	2022	2023
Doações (a)	(75.000)	(120.000)	(75.000)
Serviços de terceiros	(43.751)	(23.180)	(47.824)
Despesas com taxas	(4.532)	(33.647)	(9.501)
Outras despesas	(11.327)	(4.808)	(12.590)
	(134.610)	(181.635)	(144.915)

(a) Doação de recursos a uma entidade religiosa por meio da assunção de responsabilidade pelo pagamento de despesas com projeto de arquitetura e benfeitorias em suas instalações.

16. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado
	2023	2022	2023
Despesas financeiras			
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF	(9.889)	(140)	(9.889)
Juros passivo	(6.326)	(31)	(6.437)
Despesas bancárias	(790)	(961)	(1.504)
	(17.005)	(1.132)	(17.830)
Receitas financeiras			
Rendimentos sobre aplicações financeiras	65.888	9.408	249.399
Outras receitas financeiras	470	-	981
	66.358	9.408	250.380
	49.353	8.276	232.550

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

17. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

Descrição	Controladora		Consolidado
	2023	2022	2023
Lucro líquido/ (prejuízo) antes das provisões tributárias	606.736	(208.985)	644.236
Ajustes			
Resultado de equivalência patrimonial	(135.397)	-	-
Perda na venda de participação	-	35.626	-
(Ganho) / Perda com aquisição de participação societária	(36.657)	-	(36.657)
Lucro líquido ajustado	434.682	(173.359)	607.579
(x) Imposto de renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	(45.002)	(2.724)	(82.502)
Alíquota efetiva	10,35%	-	13,58%

18. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por caixa e equivalentes, estoques – carteiras de recebíveis adquiridas de terceiros e mútuo com partes relacionadas, estando reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, à rentabilidade e à minimização de riscos.

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 estão descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** Os saldos em contas corrente e em aplicações financeiras são mantidos em bancos de primeira linha e possuem seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis. As taxas pactuadas nas aplicações financeiras refletem as condições usuais de mercado;
- **Mútuo com partes relacionadas:** Apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado.

18.1. Operações com instrumentos derivativos

A Companhia não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos, ou em quaisquer outros ativos de risco. Em 31 de dezembro de 2023 não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos ou quaisquer outras transações com instrumentos financeiros derivativos.

Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

19. Considerações sobre o risco**19.1. Risco de crédito**

O risco de crédito está associado ao não cumprimento de uma contraparte de honrar suas respectivas obrigações financeiras nos termos contratuais pactuados.

19.2. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela Administração da Companhia que monitora continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia e tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida e o cumprimento de metas internas.

20. Eventos subsequentes**20.1. Adiantamento para futuro aumento de Capital**

Em 25 de março de 2024, através da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de Capital no montante de R\$ 851.000 envolvendo a conversão dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital e capitalização dos passivos que a Companhia possui com suas partes relacionadas.