

## **Vivace Real Estate S.A.**

### **Demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023  
com Relatório dos auditores independentes

## **Vivace Real Estate S.A.**

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

### **Índice**

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

#### **Demonstrações financeiras auditadas individuais e consolidadas**

Balanços patrimoniais .....	6
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	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 individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas 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.** em 31 de dezembro de 2024 e 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 sua controlada, 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 e sua controlada;
- 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 e de sua controlada. 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 e sua controlada 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, 09 de maio de 2025.

### **Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**

CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Marchesini**  
Contador CRC 1SP-244.093/O-1



**Leonardo Boiani Antoniazzi**  
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

**Vivace Real Estate S.A.**

**Balancos patrimoniais individuais e consolidados  
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

(Valores expressos em Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023	2024	2023
<b>Ativo circulante</b>						<b>Passivo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	24.360	20.544	316.191	785.007	Obrigações tributárias	-	3.282	1.013	14.332	4.146
Impostos a recuperar	-	4.678	4.638	16.009	10.828	Outras contas a pagar	-	-	100	-	101
Créditos diversos	5	491.183	3.099	492.911	7.229	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>3.282</b>	<b>1.113</b>	<b>14.332</b>	<b>4.247</b>
Dividendos a receber	9	-	26.136	-	-						
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>520.221</b>	<b>54.417</b>	<b>825.111</b>	<b>803.064</b>						
<b>Ativo não circulante</b>						<b>Passivo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	6	-	-	1.638.529	-	Partes relacionadas	9	-	1.200	-	-
Partes relacionadas	9	782.000	-	828.779	1.314.807	Adiantamento de contrato de comissão	11	-	5.142.700	-	6.000.000
Ativos não circulantes mantidos para venda	8	5.187.106	5.147.450	5.187.106	5.147.450	Dividendos a pagar	9	-	29.955	-	29.955
Direitos aquisitivos de imóvel	10	-	-	-	5.386.498	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>-</b>	<b>5.173.855</b>	<b>-</b>	<b>6.029.955</b>
Investimentos	7	1.979.148	6.590.718	-	-						
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>7.948.254</b>	<b>11.738.168</b>	<b>7.654.414</b>	<b>11.848.755</b>	<b>Patrimônio líquido</b>					
						Capital social	13	8.641.446	5.670.446	8.641.446	5.670.446
						Adiantamento para futuro aumento de capital	13	-	851.000	-	851.000
						Reserva legal	13	6.306	6.306	6.306	6.306
						Reserva lucros	13	-	89.865	-	89.865
						Prejuízos acumulados	-	(182.559)	-	(182.559)	-
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>8.465.193</b>	<b>6.617.617</b>	<b>8.465.193</b>	<b>6.617.617</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>8.468.475</b>	<b>11.792.585</b>	<b>8.479.525</b>	<b>12.651.819</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>8.468.475</b>	<b>11.792.585</b>	<b>8.479.525</b>	<b>12.651.819</b>

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 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	14	653.548	1.204.375	726.814	1.204.375
( - ) Custos dos imóveis vendidos	15	-	(684.436)	-	(684.436)
<b>Lucro bruto</b>		<b>653.548</b>	<b>519.939</b>	<b>726.814</b>	<b>519.939</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	16	(105.501)	(134.610)	(242.531)	(144.915)
Outras receitas e despesas operacionais	-	-	-	-	5
		<b>(105.501)</b>	<b>(134.610)</b>	<b>(242.531)</b>	<b>(144.910)</b>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>548.047</b>	<b>385.329</b>	<b>484.283</b>	<b>375.029</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	17	(322)	(17.005)	(650.640)	(17.830)
Receitas financeiras	17	21.747	66.358	226.701	250.380
		<b>21.425</b>	<b>49.353</b>	<b>(423.939)</b>	<b>232.550</b>
<b>Lucro operacional antes das participações societárias</b>		<b>569.472</b>	<b>434.682</b>	<b>60.344</b>	<b>607.579</b>
Resultado de equivalência patrimonial	7	(536.225)	135.397	9.977	-
Ganho com aquisição de participação societária	7	-	36.657	-	36.657
Perda com alienação de participação societária	7	(130.645)	-	(130.645)	-
		<b>(666.870)</b>	<b>172.054</b>	<b>(120.668)</b>	<b>36.657</b>
<b>Lucro líquido / (prejuízo) antes dos impostos sobre o lucro</b>		<b>(97.398)</b>	<b>606.736</b>	<b>(60.324)</b>	<b>644.236</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	18	(85.161)	(45.002)	(122.235)	(82.502)
<b>Lucro líquido / (prejuízo) do exercício</b>		<b>(182.559)</b>	<b>561.734</b>	<b>(182.559)</b>	<b>561.734</b>

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 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	(182.559)	561.734	(182.559)	561.734
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente total</b>	<u>(182.559)</u>	<u>561.734</u>	<u>(182.559)</u>	<u>561.734</u>

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 2024 e de 2023

(Valores expressos 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	Resultado do exercício	Subtotal		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>5.670.446</b>	<b>(449.000)</b>	<b>5.221.446</b>	-	-	-	-	-	<b>(435.608)</b>	<b>4.785.838</b>
Integralização de capital	13.1	-	449.000	449.000	-	-	-	-	-	449.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.2	-	-	851.000	-	-	-	-	-	851.000
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	561.734	561.734	-	561.734
Absorção de prejuízo acumulado	13.3	-	-	-	-	-	(435.608)	(435.608)	435.608	-
Dividendos mínimos obrigatórios	13.3	-	-	-	-	-	(29.955)	(29.955)	-	(29.955)
Transferência para reserva legal	13.3	-	-	-	6.306	-	(6.306)	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	13.3	-	-	-	-	89.865	(89.865)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>5.670.446</b>	<b>-</b>	<b>5.670.446</b>	<b>851.000</b>	<b>6.306</b>	<b>89.865</b>	<b>-</b>	<b>96.171</b>	<b>-</b>	<b>6.617.617</b>
Aumento de capital	13.1	3.620.000	(649.000)	2.971.000	(851.000)	-	-	-	-	2.120.000
Dividendos extraordinários distribuídos	-	-	-	-	-	(89.865)	-	(89.865)	-	(89.865)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(182.559)	(182.559)	-	(182.559)
Transferência para prejuízo acumulado	-	-	-	-	-	-	182.559	182.559	<b>(182.559)</b>	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>9.290.446</b>	<b>(649.000)</b>	<b>8.641.446</b>	<b>-</b>	<b>6.306</b>	<b>-</b>	<b>(182.559)</b>	<b>6.306</b>	<b>(182.559)</b>	<b>8.465.193</b>

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 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Das atividades operacionais</b>				
Lucro líquido / (prejuízo) antes da provisão para o imposto de renda e da contribuição social	(97.398)	606.736	(60.324)	644.236
<b>Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>				
Equivalência patrimonial	536.225	(135.397)	(9.977)	-
Perdas com aquisição de participação societária	-	(36.657)	-	-
Prejuízo na alienação de participação societária	130.645	-	130.645	-
Ajuste a valor de mercado - CRI	-	-	596.081	-
<b>Acréscimo nos ativos e passivos operacionais</b>				
Impostos a recuperar	(40)	(3.873)	(8.767)	(10.063)
Créditos diversos	(488.084)	(470)	(485.682)	(4.600)
Direitos aquisitivos de imóvel	-	-	-	(5.386.498)
Ativos não circulantes mantidos para venda	(39.656)	(21.682)	(39.656)	(21.682)
Fornecedores	-	(10.191)	-	(10.191)
Obrigações tributárias	2.269	(209)	10.195	2.924
Contas a pagar e outros passivos	(100)	(129.900)	883.335	(129.899)
Adiantamento de contrato de comissão	(5.142.700)	5.142.700	(6.000.000)	6.000.000
Imposto de renda e contribuição social pagos	(85.161)	(45.002)	(122.235)	(82.502)
<b>Caixa líquido originado das (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(5.184.000)</b>	<b>5.366.055</b>	<b>(5.106.385)</b>	<b>1.001.725</b>
<b>Das atividades de investimento</b>				
Aquisição de títulos e valores mobiliários	-	-	(2.234.610)	-
Recebimento por alienação de controlada	5.142.700	-	5.142.700	-
Investimento em controlada	(1.198.000)	(6.444.800)	-	-
Dividendos recebidos	26.136	-	-	-
Caixa inicial Maxliv Investments S.A.	-	-	(755.529)	-
<b>Caixa líquido originado das / (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>3.970.836</b>	<b>(6.444.800)</b>	<b>2.152.561</b>	<b>-</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>				
Partes relacionadas a receber	(782.000)	-	484.828	(1.314.807)
Partes relacionadas a pagar	(1.200)	(351.100)	-	(352.300)
Integralização de capital	2.120.000	449.000	2.120.000	449.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	851.000	-	851.000
Dividendos pagos	(119.820)	-	(119.820)	-
<b>Caixa líquido originado das / (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>1.216.980</b>	<b>948.900</b>	<b>2.485.008</b>	<b>(367.107)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>3.816</b>	<b>(129.845)</b>	<b>(468.816)</b>	<b>634.618</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	20.544	150.389	785.007	150.389
No final do exercício	24.360	20.544	316.191	785.007
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>3.816</b>	<b>(129.845)</b>	<b>(468.816)</b>	<b>634.618</b>

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

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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, tem sua sede localizada na Cidade de São Paulo - SP e desde 2022 passou a integrar o Fundo MGC Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. Sua principal atividade consiste em: i) consultoria em negócios financeiros e empresariais; ii) intermediação 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.

#### **1.2. Empresas controladas**

Em 31 de dezembro de 2024, além de desempenhar suas operações, a Companhia possuía participação, direta, na seguinte empresa:

<b>Empresa</b>	<b>Atividade</b>
<b>Controle direto</b>	
<b>Vivace III Ltda. (“Vivace III”)</b>	A controlada tem como principais atividades: compra e venda, administração e loteamento de imóveis próprios e administração de bens móveis.

### **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 sua controlada adotaram todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, que estavam em vigor em 31 de dezembro 2024.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vivace Real Estate S.A. do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram autorizadas para emissão pela diretoria da Companhia em 09 de maio de 2025, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

**Vivace Real Estate S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

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

**2.5. Continuidade operacional**

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

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### 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	
	2024	2023
Maxliv Investments S.A. (nota explicativa nº 7)	-	100,00%
Vivace III Ltda.	100,00%	100,00%

Descrição dos principais procedimentos de consolidação:

- a) Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos, relativos a transações firmadas entre as empresas consolidadas;
- b) Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas controladas e do saldo de investimentos da controladora;
- c) 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 2024 e de 2023.

#### 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.

## **Vivace Real Estate S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### **3. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **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.

#### **3.5. 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.

## **Vivace Real Estate S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### **3. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **3.6. Reconhecimento de receita**

A Companhia tem como principais atividades em investimentos em imóveis:

##### **3.6.1. 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 sua controlada 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.

#### **3.8. Impostos e contribuições**

##### **3.8.1. Imposto de renda e contribuição social**

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculados, quando aplicável, com base nas alíquotas vigentes (15% para o IRPJ, 10% para o adicional de IRPJ sobre o lucro excedente a R\$ 240.000 por ano e 9% de CSLL).

##### **3.8.2. 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 está operação resultar em prejuízo.

## **Vivace Real Estate S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### **3. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **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. 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.

**Vivace Real Estate S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

**3. Políticas contábeis materiais--Continuação****3.11. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i) Custo amortizado;
- (ii) Valor justo por meio do resultado;
- (iii) Valor justo por meio do resultado abrangente.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

**3.12. Demonstrações dos fluxos de caixa**

O fluxo de caixa das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### 3. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 3.13. Adoção de novos pronunciamentos, normas e interpretações emitidas pelo CPC

A Companhia não adotou antecipadamente os seguintes pronunciamentos emitidos pelo CPC e ainda não estão vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras	O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.	01/01/2027
IFRS 19, subsidiária sem responsabilidades públicas: Divulgações	Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS	01/01/2027
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações financeiras Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.	A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações financeiras Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações financeiras separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.	01/01/2025
Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.	01/01/2025

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Quaisquer impactos identificados serão devidamente divulgados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, conforme necessário.

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Bancos	4.413	819	5.396	1.140
Aplicações financeiras	19.947	19.725	310.795	783.867
	<b>24.360</b>	<b>20.544</b>	<b>316.191</b>	<b>785.007</b>

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 Recibo de Depósito Cooperativo (RDC).

### 5. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos – projeto (a)	487.830	-	487.830	-
Conta Capital Sicoob (b)	3.353	3.099	5.081	7.229
	<b>491.183</b>	<b>3.099</b>	<b>492.911</b>	<b>7.229</b>

a) Valores adiantados a “Roma Investe Capital Ltda – “Roma” com o objetivo de custear o projeto de abertura de clínicas odontológicas que estava sendo desenvolvido. Com a saída da Roma do Grupo MGC, o fluxo de recursos foi interrompido e os valores foram ressarcidos durante o exercício de 2025 (nota explicativa nº 21);

b) A cota capital é o valor pago ao ingressar na Sicoob (“Cooperativa”). Essa conta é importante para a sustentabilidade da cooperativa e não possui livre movimentação. Seus aportes, bem como, as condições de saque, estão estabelecidos no Estatuto Social da Cooperativa. A cota rende de acordo com o tempo que o cooperado permanece na cooperativa.

### 6. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	2024	2023
Certificados de Recebíveis 44ª Série da True Securitizadora S. A	1.638.529	-

#### 6.1. Movimentação dos títulos e valores mobiliários

(=) Saldo em 31/12/2023	-
(+) Aquisição inicial do CRI a preço de custo	2.462.000
(-) Amortizações	(227.390)
(+/-) Redução ao valor recuperável (a)	(596.081)
(=) Saldo em 31/12/2024	<b>1.638.529</b>

(a) A Companhia realiza mensalmente o ajuste ao valor recuperável do ativo de acordo com o preço de balcão (valor mais recente negociado) disponibilizado pelo custodiante (nota 17).

**Vivace Real Estate S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

**6. Títulos e valores mobiliários—Continuação****6.2. Característica do Certificado de recebível imobiliários e da operação**

Informações históricas	
<b>Classificação da emissão</b>	44ª Série da 1ª Emissão
<b>Emissora</b>	True Securitizadora S.A. (Atual denominação da Ápice Securitizadora S.A.),
<b>Agente fiduciário</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>Depósito para distribuição e negociação</b>	CETIP
<b>Data da emissão</b>	25/03/2015
<b>Data final da liquidação</b>	25/09/2025
<b>Quantidade</b>	9
<b>Valor nominal unitário</b>	R\$1.019.600
<b>Valor total da série</b>	R\$9.176.400
<b>Espécie</b>	Certificado de Recebível Imobiliário
<b>Destinação de recursos</b>	Loteamento Cidade Universitária Ltda.
<b>Garantias</b>	Hipoteca dos lotes, Fianças e cobrigações e Cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários Sobregarantia
<b>Atualização monetária até 25/05/2022</b>	IGPM
<b>Atualização monetária a partir de 26/05/2022</b>	IPCA
<b>Juros remuneratórios até 25/05/2022</b>	12%
<b>Juros remuneratórios a partir de 26/05/2022</b>	10%
<b>Pagamento da Remuneração</b>	todo dia 25
<b>Amortização do valor nominal unitário</b>	todo dia 25
Informações atuais	
<b>1º aquisição da Companhia (25/03/24)</b>	R\$862.000
<b>2º aquisição da Companhia (27/08/24)</b>	R\$1.600.000
<b>Total adquirido</b>	R\$2.462.000
<b>Método de aquisição</b>	Mercado secundário – oferta e demanda
<b>Valores pagos</b>	Os valores pagos para aquisição dos títulos são inferiores aos valores de face, conforme condições acordadas entre as partes.

**7. Investimentos****7.1. Composição dos investimentos**

Composição de saldos –investimento	% - Participação	% -	
		2024	2023
Vivace III Ltda.	100,00	1.979.148	1.327.350
Maxliv Investments S.A.	100,00	-	5.263.368
		<b>1.979.148</b>	<b>6.590.718</b>

**7.2. Movimentação dos investimentos**

A movimentação dos investimentos da controladora está assim apresentada:

	Maxliv	Vivace III	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	-	-	-
(+) Aquisição de participação societária	100	-	100
(+) Integralização de capital social (Nota Explicativa nº 10)	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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>5.263.368</b>	<b>1.327.350</b>	<b>6.590.718</b>
(+) Integralização de capital social	-	1.198.000	1.198.000
(+/-) Equivalência patrimonial	9.977	(546.202)	536.225
(-) Baixa de investimento por alienação	(5.273.345)	-	(5.273.345)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>-</b>	<b>1.979.148</b>	<b>1.979.148</b>

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

## 7. Investimentos--Continuação

### 7.3. Principais informações das controladas

	Vivace III		Maxliv
	2024	2023	2023
Ativo	2.772.199	1.330.475	6.146.813
Passivo (circulante e não circulante)	793.051	3.125	883.445
Patrimônio líquido	1.979.148	1.327.350	5.263.368
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(546.202)	25.350	110.047

### 7.3. Alienação de participação societária

Em 15 de agosto de 2024, por meio da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, a Companhia transferiu a totalidade das 5.142.800 (cinco milhões, cento e quarenta e duas mil e oitocentas) ações ordinárias nominativas de sua titularidade na Maxliv para a Green Hall LLC, pelo valor de R\$ 5.142.800 (cinco milhões, cento e quarenta e duas mil e oitocentas reais).

A operação foi realizada conforme a Cláusula 11 – Declarações e Garantias Especiais da Comitente, item (c), subitem (v), do Contrato de Comissão celebrado em 10 de janeiro de 2023.

Na data da transação, a Maxliv apresentava um patrimônio líquido de R\$ 5.273.345 (cinco milhões, duzentos e setenta e três mil, trezentos e quarenta e cinco reais). Dessa forma, a Companhia reconheceu uma perda na alienação da participação societária no valor de R\$ 130.545 (cento e trinta mil, seiscentos e quarenta e cinco reais).

## 8. Ativos não circulantes mantidos para venda

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terreno - Lotes 13 a 20 – Vila Andrade – SP (a)	3.081.157	3.059.375	3.081.157	3.059.375
Terreno - Lotes 21 e 22 – Vila Andrade – SP	1.440.689	1.422.815	1.440.689	1.422.815
Atividade imobiliária em andamento (b)	665.260	665.260	665.260	665.260
	<b>5.187.106</b>	<b>5.147.450</b>	<b>5.187.106</b>	<b>5.147.450</b>

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

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

Em dezembro de 2024 a Companhia contratou empresa especializada para realizar a avaliação dos terrenos. Por meio do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” foi apurado o valor total dos imóveis em R\$18.137.473, montante superior ao custo registrado, indicando a inexistência de “*impairment*”. Conforme orientação contida no CPC 31 – Ativos mantidos para venda, a Companhia manteve o custo de aquisição como base de registro desses ativos.

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### 9. Operações com partes relacionadas

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Dividendos a receber – Ativo circulante</b>				
Maxliv Investments S.A.	-	26.136	-	-
	-	<b>26.136</b>	-	-
<b>Ativo não circulante</b>				
Vivace III	782.000	-	-	-
MGC Soluções de Negócios Ltda.(a)	-	-	828.779	1.314.807
	<b>782.000</b>	<b>26.136</b>	<b>828.779</b>	<b>1.314.807</b>
	Passivo			
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Dividendos a pagar – Passivo circulante</b>				
MGC Fundo de Investimento em Participações	-	29.955	-	29.955
Multiestratégia	-	<b>29.955</b>	-	<b>29.955</b>
<b>Passivo não circulante</b>				
Maxliv Investments S.A.	-	1.200	-	-
	-	<b>1.200</b>	-	-

(a) Incidência de juros mensais de 0,40% acrescido de 100% do CDI.

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.

### 10. Direitos aquisitivos de imóvel

	Consolidado	
	2024	2023
Direitos aquisitivos de imóvel	-	5.142.700
Custos vinculados ao processo de aquisição	-	243.798
	-	<b>5.386.498</b>

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 nº8.

Em 2024, dada a conclusão da operação descrita na nota explicativa nº 7.3, a Companhia cedeu a totalidade de sua participação na Maxliv Investments S.A.

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### 11. Adiantamentos de contrato de comissão

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento de contrato de comissão – Interagro	-	5.142.700	-	6.000.000
	-	<b>5.142.700</b>	-	<b>6.000.000</b>

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 durante o exercício de 2023, onde as seguintes etapas compunham o contrato celebrado entre as partes:

Etapa	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 - 2023
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 – 2023
3) Os recursos obtidos junto a Maxliv foram utilizados para adquirir a Fração de 86% dos imóveis descritos na nota explicativa nº8.	Concluído – 2023
4) Ato contínuo, as frações adquiridas foram aportadas na controlada Maxliv a título de aumento de capital, conforme demonstrado na nota explicativa nº8	Concluído - 2023
5) A Companhia deverá transferir a totalidade de sua participação na Maxliv para a Interagro e/ou determinar outros acionistas para assunção de ações da Maxliv. (Conforme nota explicativa nº 7	Concluído - 2024

O término da operação ocorreu em julho de 2024 e a comissão prevista foi apurada em favor de Companhia, resultando no reconhecimento de uma receita no montante de R\$715.433 (nota explicativa nº14).

### 12. Provisão para riscos e demandas judiciais

Com base na avaliação de seu assessor jurídico, a Companhia informa que não possui litígios ou demandas judiciais, seja na condição de autora ou ré, que envolvam contingências com risco de perda classificado como possível ou provável, e que, de alguma forma, possam impactar suas operações.

Dessa forma, não há provisões para demandas judiciais a serem reconhecidas e divulgadas nas presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### 13. Patrimônio líquido

#### 13.1. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 9.290.446 (R\$ 5.670.446 em 2023), representado por 9.290.446 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (5.670.446 em 2023), pertencendo 100% ao MGC Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

<b>Data</b>	<b>Descrição</b>
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.
25/03/2024	Aprovou o aumento do capital social na Companhia no montante de R\$2.000.000, passando para R\$7.670.446, mediante emissão de 1.620.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O aumento de R\$ 2.000.000 será realizado por meio de aporte de recursos no ato da assinatura (R\$300.000), utilização do saldo de AFAC (R\$851.000) e o saldo remanescente (R\$ 849.000) será integralizado no prazo de 24 meses.
10/06/2024	Aprovou o aumento do capital social na Companhia no montante de R\$1.620.000, passando para R\$9.290.446, mediante emissão de 1.620.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O aumento de R\$ 1.620.000 será realizado por meio de aporte de recursos no ato da assinatura.

#### 13.2. 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.

#### 13.3. 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.

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### 14. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Receita operacional bruta</b>				
Receita com prestação de serviço de comissão (a)	715.433	-	715.432	-
Receita com operação corporate	-	-	101.670	-
Receita com venda imobiliária (Nota Explicativa nº 15)	-	1.250.000	-	1.250.000
	<b>715.433</b>	<b>1.250.000</b>	<b>817.102</b>	<b>1.250.000</b>
<b>Deduções da receita bruta</b>				
Impostos sobre vendas e serviços	(61.885)	(45.625)	(90.288)	(45.625)
	<b>(61.885)</b>	<b>(45.625)</b>	<b>(90.288)</b>	<b>(45.625)</b>
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>653.548</b>	<b>1.204.375</b>	<b>726.814</b>	<b>1.204.375</b>

(a) A conclusão da operação com a Interagro (nota explicativa nº 11) e a respectivo reconhecimento de receita de comissão ocorreu em 17 de julho de 2024.

### 15. Custos dos imóveis vendidos

	Controladora e Consolidado	
	2024	2023
Custo do imóvel vendido (a)	-	(684.436)
	-	<b>(684.436)</b>

(a) Em 17 de fevereiro de 2023, por meio da finalização da Escritura Pública de Compra e Venda, a Companhia realizou a venda do apartamento localizado na Cidade de Fortaleza – CE pelo valor de R\$ 1.250.000.

### 16. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Doações (a)	-	(75.000)	(100.000)	(75.000)
Serviços de terceiros	(90.905)	(43.751)	(123.614)	(47.824)
Despesas com taxas	(14.135)	(4.532)	(18.176)	(9.501)
Outras despesas	(461)	(11.327)	(741)	(12.590)
	<b>(105.501)</b>	<b>(134.610)</b>	<b>(242.531)</b>	<b>(144.915)</b>

(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.

### 17. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Despesas financeiras</b>				
Ajuste a valor de mercado (Notas nº 6.1)	-	-	(596.081)	-
Juros passivo	-	(6.326)	(53.960)	(6.437)
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF	(7)	(9.889)	(272)	(9.889)
Despesas bancárias	(315)	(790)	(327)	(1.504)
	<b>(322)</b>	<b>(17.005)</b>	<b>(650.640)</b>	<b>(17.830)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	21.747	65.888	201.952	249.399
Outras receitas financeiras	-	470	24.749	981
	<b>21.747</b>	<b>66.358</b>	<b>226.701</b>	<b>250.380</b>
	<b>21.425</b>	<b>49.353</b>	<b>(423.939)</b>	<b>232.550</b>

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

### 18. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido/ (prejuízo) antes das provisões tributárias	(97.398)	606.736	(60.324)	644.236
<b>Ajustes</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	536.225	(135.397)	-	-
Perda na venda de participação	130.645	-	130.645	-
(Ganho) / Perda com aquisição de participação societária	-	(36.657)	-	(36.657)
Ajuste a valor de mercado (Notas nº 6.1)	-	-	596.081	-
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>569.472</b>	<b>434.682</b>	<b>666.402</b>	<b>607.579</b>
(x) Imposto de renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	(85.161)	(45.002)	(122.235)	(82.502)
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>14,95%</b>	<b>10,35%</b>	<b>18,34%</b>	<b>13,58%</b>

### 19. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por caixa e equivalentes 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 2024 e de 2023 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.

#### 19.1. 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 2024 e 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

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em Reais)

**20. Considerações sobre o risco****20.1. 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.

**20.2. 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.

**21. Eventos subsequentes**

Durante o mês de abril de 2025 a Companhia recebeu R\$ 487.830 relativo a totalidade dos valores adiantados a Roma Investe Capital Ltda em função do custeio inicial do projeto de abertura de clínicas odontológicas que foi descontinuado pela saída da Roma do grupo econômico.