

VIVACE REAL ESTATE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Vivace Real Estate S.A. é uma sociedade anônima fechada, domiciliada na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo. A companhia tem como objetivo:

- Holdings de instituições não-financeiras;
- Securitização de créditos;
- Atividades de administração de fundos por contrato ou comissão;
- Compra e venda de imóveis próprios;
- Aluguel de imóveis próprios;
- Loteamento de imóveis próprios;
- Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis;
- Gestão e administração da propriedade imobiliária;
- Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica;
- Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários; e
- Serviços combinados de escritório e apoio administrativo.

A Autorização para emissão destas demonstrações contábeis foi concedida pela Diretoria em 31/12/2021.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas a seguir. Essas práticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

2.1 Base para preparação e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir a mensuração dos ativos ao seu valor justo, quando aplicável.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

2.2 Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados utilizando-se a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua que é o Real (R\$). As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em reais.

2.3 Caixa e equivalente de caixa

Consistem em caixa e equivalentes de caixa de aplicações financeiras com vencimento em até 90 dias, ou com compromissos de recompra, prontamente conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

2.4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos são representados por aplicações em fundo de renda fixa, fundos exclusivos e debêntures e valores mobiliários, sendo classificados em: mantidos para negociação ou empréstimos e recebíveis. Os títulos classificados como mantidos para negociação são avaliados ao valor justo, com seus efeitos reconhecidos no resultado, e os empréstimos e recebíveis estão mensurados pelo custo amortizado.

2.5 Contas a receber

Contas a receber são registrados e mantidos no balanço patrimonial pelo valor dos títulos, ajustado a valor presente, quando aplicável ou pela provisão para créditos de liquidação duvidosa.

2.6 Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o custo médio de aquisição e o valor líquido de realização. O custo médio de aquisição compreende o preço de compra, os impostos e tributos não recuperáveis, bem como outros custos diretamente atribuíveis à aquisição e a descontos comerciais e abatimentos. O valor líquido de realização corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

2.7 Imobilizado

Os bens do ativo imobilizado estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável, se aplicável. As depreciações são reconhecidas com base na vida útil de cada ativo pelo método linear ou outra base sistemática representativa do momento em que os benefícios econômicos são usufruídos. A vida útil dos ativos imobilizados é avaliada anualmente.

2.8 Redução ao valor recuperável de ativos (*Impairment*)

Os ativos financeiros e não financeiros são avaliados para verificar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido uma perda no seu valor recuperável. A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de processo de falência do mesmo, um declínio significativo ou prolongado do valor do ativo. Uma perda por redução ao valor recuperável de um ativo financeiro ou não financeiro é

reconhecida no resultado do período se o valor contábil do ativo ou unidade geradora de caixa exceder o seu valor recuperável.

2.9 Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação nos casos aplicáveis e acrescidos de encargos, juros e variações monetárias e cambiais conforme previsto contratualmente, incorridos até as datas dos balanços

2.10 Dividendos a pagar

A distribuição de dividendos para os sócios é reconhecida como Passivo nas demonstrações contábeis, no período em que a distribuição é aprovada por eles, ou quando da proposição do dividendo mínimo obrigatório previsto no Contrato Social da empresa.

2.11 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber no curso normal das atividades da empresa, reconhecendo a receita quando o seu valor puder ser mensurado com segurança, for provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a empresa e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da empresa.

2.12 Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro presumido tributável excedente a R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro presumido tributável para contribuição social, sendo o lucro presumido tributável correspondente a 8% sobre a receita de vendas, 16% sobre a receita de serviço de transporte e 32% sobre a receita de serviços em geral para imposto de renda, e a 12% da receita de vendas e serviços de transporte e 32% da receita de serviços em geral para a contribuição social.

2.13 Outros ativos e passivos

Os ativos estão demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas (em base *pro rata* dia) e provisão para perda, quando julgada necessária. Os passivos demonstrados incluem os valores conhecidos e mensuráveis, acrescidos dos encargos e das variações monetárias incorridas (em base do *pro rata* dia).

2.14 Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tenha uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

2.15 Outras informações

A companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2021 não há processos com riscos fiscais, cíveis e trabalhistas avaliados como perda possíveis ou prováveis de natureza relevantes.