

**Vivace Real Estate S.A.**

**Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas**

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024  
com Relatório dos auditores independentes

**Vivace Real Estate S.A.**

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

**Índice**

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

**Demonstrações financeiras auditadas individuais e consolidadas**

Balancos patrimoniais individuais e consolidados .....	6
Demonstrações dos resultados individuais e consolidados .....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados .....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados .....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidados .....	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 2025 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 2025, 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, 06 de abril de 2026.

### **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.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados  
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024 (reclassificado)	2025	2024 (reclassificado)			2025	2024	2025	2024
<b>Ativo circulante</b>						<b>Passivo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	126.069	24.360	303.423	316.191	Obrigações tributárias	-	3.960	3.282	3.983	14.332
Impostos a recuperar	-	7.770	4.678	67.902	16.009	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>3.960</b>	<b>3.282</b>	<b>3.983</b>	<b>14.332</b>
Créditos diversos	-	4.765	491.183	6.692	492.911	<b>Passivo não circulante</b>					
Imóveis destinados a venda	6	5.229.952	5.187.106	5.706.145	5.187.106	Provisão para perda com investimentos	6	1.386	-	1.386	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>5.368.556</b>	<b>5.707.327</b>	<b>6.084.162</b>	<b>6.012.217</b>	Dividendos a pagar	-	10.726	-	10.726	-
						<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>12.112</b>	<b>-</b>	<b>12.112</b>	<b>-</b>
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	1.636.309	1.638.529	<b>Patrimônio líquido</b>					
Partes relacionadas	8	954.060	782.000	926.839	828.779	Capital social	10	8.591.446	8.641.446	8.591.446	8.641.446
Investimentos	7	2.325.643	1.979.148	972	-	Reserva legal	10	8.564	6.306	8.564	6.306
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>3.279.703</b>	<b>2.761.148</b>	<b>2.564.120</b>	<b>2.467.308</b>	Reserva lucros	-	32.177	-	32.177	-
						Prejuízos acumulados		-	(182.559)	-	(182.559)
<b>Total do ativo</b>		<b>8.648.259</b>	<b>8.468.475</b>	<b>8.648.282</b>	<b>8.479.525</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>8.632.187</b>	<b>8.465.193</b>	<b>8.632.187</b>	<b>8.465.193</b>
						<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>8.648.259</b>	<b>8.468.475</b>	<b>8.648.282</b>	<b>8.479.525</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 2025 e de 2024

(Em Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	11	-	653.548	-	726.814
<b>Lucro bruto</b>		-	<b>653.548</b>	-	<b>726.814</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	12	(166.179)	(105.501)	(217.349)	(242.531)
Outras receitas e despesas operacionais	-	-	-	-	-
		<b>(166.179)</b>	<b>(105.501)</b>	<b>(217.349)</b>	<b>(242.531)</b>
<b>Lucro/ (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(166.179)</b>	<b>548.047</b>	<b>(217.349)</b>	<b>484.283</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	13	(817)	(322)	(2.125)	(650.640)
Receitas financeiras	13	64.030	21.747	485.527	226.701
		<b>63.213</b>	<b>21.425</b>	<b>483.402</b>	<b>(423.939)</b>
<b>(Prejuízo) Lucro operacional antes das participações societárias</b>		<b>(102.966)</b>	<b>569.472</b>	<b>266.053</b>	<b>60.344</b>
Resultado de equivalência patrimonial	7	344.007	(536.225)	(1.516)	9.977
Perda com venda de participação societária	7	-	(130.645)	-	(130.645)
		<b>344.007</b>	<b>(666.870)</b>	<b>(1.516)</b>	<b>(120.668)</b>
<b>Lucro / (Prejuízo) antes dos impostos sobre o lucro</b>		<b>241.041</b>	<b>(97.398)</b>	<b>264.537</b>	<b>(60.324)</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	14	(13.321)	(85.161)	(36.817)	(122.235)
<b>Lucro líquido / (prejuízo) do exercício</b>		<b>227.720</b>	<b>(182.559)</b>	<b>227.720</b>	<b>(182.559)</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 2025 e de 2024

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	227.720	(182.559)	227.720	(182.559)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>227.720</b>	<b>(182.559)</b>	<b>227.720</b>	<b>(182.559)</b>

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 2025 e de 2024

(Em Reais)

Notas	Capital social			Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros				Prejuízos acumulados	Total
	Capital social	Capital a integralizar	Total		Reserva de legal	Reserva de lucros	Lucro acumulados	Subtotal		
<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	10 3.620.000	(649.000)	2.971.000	(851.000)	-	-	-	-	-	2.120.000
Dividendos extraordinários distribuídos	10 -	-	-	-	-	(89.865)	-	(89.865)	-	(89.865)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(182.559)	(182.559)	-	(182.559)
Transferência para prejuízo acumulado	-	-	-	-	-	-	182.559	182.559	(182.559)	-
<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>-</b>	<b>6.306</b>	<b>(182.559)</b>	<b>8.465.193</b>
Integralização de capital	10 -	250.000	250.000	-	-	-	-	-	-	250.000
Redução de capital	(300.000)	-	(300.000)	-	-	-	-	-	-	(300.000)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	227.720	227.720	-	227.720
Absorção de prejuízos acumulados	-	-	-	-	-	-	(182.559)	(182.559)	182.559	-
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	2.258	-	(2.258)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	10 -	-	-	-	-	-	(10.726)	(10.726)	-	(10.726)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>8.990.446</b>	<b>(399.000)</b>	<b>8.591.446</b>	<b>-</b>	<b>8.564</b>	<b>-</b>	<b>32.177</b>	<b>40.741</b>	<b>-</b>	<b>8.632.187</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 2025 e de 2024

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Das atividades operacionais</b>				
Lucro / (Prejuízo) antes da provisão para o imposto de renda e da contribuição social	241.041	(97.398)	264.537	(60.324)
<b>Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>				
Equivalência patrimonial	<b>(344.007)</b>	536.225	<b>1.516</b>	(9.977)
Perda com venda de participação societária	-	130.645	-	130.645
Ajuste a valor de mercado - CRI	-	-	-	596.081
<b>Acréscimo nos ativos e passivos operacionais</b>				
Tributos a recuperar	(3.092)	(40)	(51.893)	(8.767)
Créditos diversos	486.418	(488.084)	486.219	(485.682)
Propriedade para investimento	(42.846)	(39.656)	(519.039)	(39.656)
Fornecedores	-	-	-	-
Obrigações tributárias	(1.095)	2.269	(12.122)	10.195
Contas a pagar e outros passivos	-	(100)	-	883.335
Adiantamento de contrato de comissão	-	(5.142.700)	-	(6.000.000)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(11.548)	(85.161)	(35.044)	(122.235)
<b>Caixa líquido originado das (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>324.871</b>	<b>(5.184.000)</b>	<b>134.174</b>	<b>(5.106.385)</b>
<b>Das atividades de investimento</b>				
Aquisição de títulos e valores mobiliários	-	-	2.220	(2.234.610)
Recebimento por alienação de controlada	-	5.142.700	-	5.142.700
Investimento em controlada	<b>(1.102)</b>	(1.198.000)	<b>(1.102)</b>	-
Caixa inicial Maxliv Investments S.A.	-	-	-	(755.529)
Dividendos recebidos	-	26.136	-	-
<b>Caixa líquido originado das (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>(1.102)</b>	<b>3.970.836</b>	<b>1.118</b>	<b>2.152.561</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>				
Partes relacionadas a receber	(172.060)	(782.000)	(98.060)	484.828
Partes relacionadas a pagar	-	(1.200)	-	-
Integralização de capital	(50.000)	2.120.000	(50.000)	2.120.000
Dividendos pagos	-	(119.820)	-	(119.820)
<b>Caixa líquido originado das (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(222.060)</b>	<b>1.216.980</b>	<b>(148.060)</b>	<b>2.485.008</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>				
	<b>101.709</b>	<b>3.816</b>	<b>(12.768)</b>	<b>(468.816)</b>
No início do exercício	24.360	20.544	316.191	785.007
No final do exercício	126.069	24.360	303.423	316.191
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>101.709</b>	<b>3.816</b>	<b>(12.768)</b>	<b>(468.816)</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 2025 e de 2024

(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, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia tem por objeto social a realização de negócios imobiliários e a participação em outras sociedades, incluindo, entre outras atividades, a aquisição, administração, desenvolvimento e alienação de imóveis próprios, bem como a participação societária em empreendimentos e sociedades com atividades correlatas.

Desde 2022, a Companhia integra a estrutura do MGC Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, que exerce sua participação acionária na condução estratégica dos negócios.

Em 31 de dezembro de 2025, as operações da Companhia estavam substancialmente concentradas: (i) na manutenção de participações societárias; (ii) na gestão de ativos imobiliários classificados como mantidos para venda; e (iii) na gestão de ativos financeiros e créditos entre partes relacionadas. No exercício de 2025, não houve receita operacional líquida, em decorrência do encerramento, em 2024, da operação específica descrita na Nota Explicativa nº 11.

## **1.2. Empresa controlada e investidas**

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía participações societárias diretas nas seguintes entidades:

- **Vivace III Ltda. (“Vivace III”)** – sociedade controlada, cujas atividades principais compreendem a compra e venda, administração e loteamento de imóveis próprios, bem como a administração de bens móveis;
- **MGC Douro Empreendimentos e Participações S.A. (“MGC Douro”)** – investida com atuação preponderante em participações societárias e investimentos;
- **MGC Coimbra Empreendimentos e Participações S.A. (“MGC Coimbra”)** – investida com atuação preponderante em participações societárias e investimentos.

# **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 foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, as interpretações e as orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

As demonstrações financeiras da Vivace Real Estate S.A. relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas para emissão pela Administração em 06 de abril de 2026, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data.

**Vivace Real Estate S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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 foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando requerido de forma diversa pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

A elaboração das demonstrações financeiras requer o uso, pela Administração, de determinadas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento na aplicação das políticas contábeis da Companhia. As principais áreas que requerem maior nível de julgamento ou complexidade incluem, principalmente: (i) a avaliação da recuperabilidade de ativos; (ii) a mensuração e classificação de ativos financeiros; (iii) a avaliação de investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial; (iv) a mensuração de ativos não circulantes mantidos para venda; e (v) a avaliação de contingências.

Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua pela Administração.

**2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e de suas controladas.

**2.4. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando aplicável de forma diversa, e os efeitos das transações e outros eventos são reconhecidos de acordo com o regime contábil de competência.

**2.5. Continuidade operacional**

A Administração avaliou a capacidade de continuidade operacional da Companhia e concluiu que não existem incertezas relevantes que possam suscitar dúvida significativa quanto à sua capacidade de continuar operando normalmente no futuro previsível. Dessa forma, as demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade operacional.

**2.6. Reclassificação saldos comparativos**

No curso do exercício de 2025, a Companhia revisou a classificação contábil atribuída em 2024 a determinados ativos imobiliários e concluiu que a apresentação anterior na rubrica Propriedades para investimento não refletia de forma mais adequada a destinação econômica desses bens. Considerando que tais imóveis são mantidos com o objetivo de comercialização, e não para obtenção de renda por aluguel ou valorização patrimonial para manutenção de longo prazo, a Administração procedeu à sua reclassificação para a rubrica Imóveis destinados à venda, classificada contabilmente como estoques, em conformidade com o CPC 16.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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**

As demonstrações financeiras consolidadas incluem a Companhia e sua controlada direta. O controle existe quando a Companhia está exposta, ou tem direito, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de influenciar esses retornos por meio de seu poder sobre a investida.

Na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, são eliminados os saldos ativos e passivos, as receitas e despesas e os resultados não realizados decorrentes de transações entre as empresas consolidadas, quando aplicável.

As demonstrações financeiras da controlada utilizadas na consolidação foram elaboradas para a mesma data-base das demonstrações financeiras da Companhia, ou seja, 31 de dezembro de 2025.

#### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem numerário em caixa, saldos em bancos e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e sujeitas a risco insignificante de mudança de valor. Normalmente, são classificados nessa rubrica investimentos com vencimento original de até três meses da data da contratação.

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

Ao fim de cada exercício, a Companhia avalia se há indicativos de que seus ativos não financeiros possam estar registrados por valor superior ao seu valor recuperável. Caso tais indicativos existam, é efetuado teste de recuperabilidade, comparando-se o valor contábil do ativo com seu valor recuperável, definido como o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesas de venda. Quando o valor contábil excede o valor recuperável, é reconhecida perda por redução ao valor recuperável no resultado do exercício.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

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

#### **3.4. Provisões**

Provisões são reconhecidas quando a Companhia possui uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de evento passado, sendo provável a saída de recursos para sua liquidação e possível a mensuração confiável do valor da obrigação.

As provisões para contingências tributárias, cíveis e trabalhistas são constituídas com base na avaliação da Administração e de seus assessores jurídicos, levando em consideração a natureza dos processos, a jurisprudência aplicável, o estágio processual e a expectativa de perda. As provisões são revisadas periodicamente e ajustadas sempre que necessário.

#### **3.5. Reconhecimento de receita**

A receita é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido ao cliente, em montante que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito, conforme os critérios do CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.

##### **3.5.1. Venda de participação em empresas**

O resultado na alienação de participações societárias é reconhecido quando os riscos, benefícios e o controle associados ao investimento são transferidos ao comprador, e quando o valor da transação pode ser mensurado de forma confiável.

##### **3.5.2. Venda ativos não circulantes mantidos para venda**

A receita na alienação de ativos imobiliários é reconhecida quando ocorre a transferência do controle do ativo ao adquirente, nos termos contratuais pactuados, e quando for provável a geração de benefícios econômicos para a Companhia.

#### **3.6. Imóveis destinados à venda**

Os imóveis adquiridos ou mantidos com a finalidade de comercialização no curso normal dos negócios são classificados como estoques, em conformidade com o CPC 16 – Estoques.

Esses ativos são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo inclui o valor de aquisição, integralização ou formação do ativo, bem como os gastos diretamente atribuíveis necessários para colocá-lo em condição de venda. O valor realizável líquido corresponde ao preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados para conclusão e venda, quando aplicável.

A Administração revisa periodicamente os valores registrados, considerando a destinação econômica dos ativos, as condições de mercado e a expectativa de realização, reconhecendo provisão para perdas quando o valor contábil exceder o valor realizável líquido estimado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

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

#### **3.7. Investimentos**

Os investimentos em controladas, nas demonstrações financeiras individuais, são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, nos termos do CPC 18 (R2). De acordo com esse método, o investimento é inicialmente reconhecido ao custo e, posteriormente, ajustado pela participação da Companhia nos lucros ou prejuízos e em outros resultados abrangentes da investida, quando aplicável.

Nas demonstrações consolidadas, os saldos de investimentos em controladas são eliminados contra o correspondente patrimônio líquido dessas investidas.

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

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

A Companhia é tributada pelo regime do lucro presumido. Nesse regime, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é determinada mediante a aplicação dos percentuais previstos na legislação tributária sobre a receita bruta e demais receitas tributáveis, observadas as naturezas específicas de cada operação e as respectivas alíquotas legais.

##### **3.8.2. Impostos sobre receita**

As receitas auferidas pela Companhia estão sujeitas, conforme sua natureza, à incidência de PIS e COFINS, observadas as alíquotas e bases de cálculo previstas na legislação aplicável.

Nas alienações de participações societárias, a tributação incide sobre a base tributável apurada conforme a legislação vigente, não havendo tributação quando o resultado da operação for negativo, observadas as condições legais aplicáveis.

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

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são ajustados a valor presente quando aplicável. Para ativos e passivos monetários de curto prazo, o ajuste a valor presente é reconhecido apenas quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. A Administração concluiu que, em 31 de dezembro de 2025, os efeitos de ajuste a valor presente sobre os saldos de curto prazo não são relevantes.

#### **3.10. Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto, 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 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

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

Os instrumentos financeiros da Companhia incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, créditos com partes relacionadas e outros passivos financeiros.

O reconhecimento inicial ocorre na data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Após o reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados de acordo com sua classificação contábil, considerando a natureza dos fluxos contratuais e o modelo de negócios aplicável.

Os ativos financeiros da Companhia são, substancialmente, mantidos para recebimento de fluxos contratuais ou mensurados ao valor justo por meio do resultado, conforme a natureza do instrumento. Os passivos financeiros são mensurados, em geral, ao custo amortizado.

**3.12. Classificação circulante e não circulante**

A Companhia apresenta seus ativos e passivos com base na classificação entre circulante e não circulante.

Um ativo é classificado como circulante quando:

- espera-se realizá-lo, vendê-lo ou consumi-lo no curso normal do ciclo operacional;
- for mantido principalmente para negociação;
- espera-se realizá-lo no período de até 12 meses após a data do balanço; ou
- for caixa ou equivalente de caixa, salvo quando houver restrição à sua troca ou utilização para liquidação de passivo por período superior a 12 meses.

Um passivo é classificado como circulante quando:

- espera-se liquidá-lo no curso normal do ciclo operacional;
- for mantido principalmente para negociação;
- deva ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço; ou
- a Companhia não possuir direito incondicional de diferir sua liquidação por período superior a 12 meses.

Os demais ativos e passivos são classificados como não circulantes.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

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

#### **3.13. Normas emitidas mas ainda não vigentes**

Até a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, haviam sido emitidas normas e alterações normativas que ainda não eram de adoção obrigatória para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. No caso das normas internacionais emitidas pelo IASB, seus efeitos devem ser avaliados em conjunto com o processo de convergência e aprovação no Brasil, quando aplicável.

A Administração acompanha a evolução dessas normas e avaliará seus efeitos quando de sua adoção obrigatória. Com base em análise preliminar, não se esperam impactos relevantes de reconhecimento ou mensuração nas demonstrações financeiras da Empresa, sendo eventuais efeitos restritos, principalmente, à forma de apresentação e às divulgações.

As principais normas e alterações aplicáveis são:

- (a) **CPC 51 / IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras:** A IFRS 18 foi emitida pelo IASB em abril de 2024 e substituiu o IAS 1 – Presentation of Financial Statements, entrando em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida, sujeita às aprovações regulatórias cabíveis. No Brasil, sua convergência ocorreu por meio do CPC 51 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis, aprovado em 10 de outubro de 2025 e divulgado em 7 de janeiro de 2026. A norma introduz novos requisitos de apresentação e divulgação, especialmente na demonstração do resultado, incluindo categorias definidas para apresentação do desempenho financeiro. A Empresa avalia que os impactos deverão estar relacionados, principalmente, à apresentação das demonstrações financeiras e às divulgações.
- (b) **Alterações correlatas ao IAS 7 / CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa:** Foram emitidas alterações correlatas à introdução da IFRS 18, as quais podem afetar aspectos de apresentação e divulgação relacionados à demonstração dos fluxos de caixa. A Administração avaliará eventuais ajustes aplicáveis quando da vigência da norma e de seus efeitos no ambiente regulatório brasileiro.
- (c) **Alterações às IFRS 9 e IFRS 7 – Instrumentos Financeiros:** Em maio de 2024, o IASB emitiu alterações às IFRS 9 e IFRS 7 relacionadas à classificação, mensuração e divulgações de instrumentos financeiros. Considerando que a Empresa possui estrutura simples de instrumentos financeiros, não são esperados impactos relevantes além de eventuais divulgações adicionais.
- (d) **Melhorias anuais às normas IFRS:** O IASB emite periodicamente melhorias pontuais às normas vigentes. A Administração acompanhará sua incorporação às normas brasileiras e avaliará seus efeitos quando aplicáveis. Em julho de 2024, o IASB emitiu melhorias anuais envolvendo, entre outras, IFRS 7, IFRS 9 e IAS 7, com vigência para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Bancos	492	4.413	1.006	5.396
Aplicações financeiras	125.577	19.947	302.417	310.795
	<b>126.069</b>	<b>24.360</b>	<b>303.423</b>	<b>316.191</b>

As aplicações financeiras referem-se substancialmente a investimentos de renda fixa, de alta liquidez e baixo risco, mantidos em instituições financeiras de primeira linha, principalmente em CDBs, remunerados a taxas compatíveis com as praticadas no mercado.

### 5. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	2025	2024
Certificados de Recebíveis 44ª Série da True Securitizadora S. A	1.636.309	1.638.529

No exercício de 2024, a controlada adquiriu Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), originados pelo Termo de Securitização da 44ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. O instrumento possui remuneração contratual de 10% ao ano.

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

A movimentação dos títulos e valores mobiliários contempla o saldo inicial, as amortizações ocorridas no período e a apropriação dos rendimentos auferidos, bem como, quando aplicável, os ajustes de mensuração reconhecidos no resultado.

	2025	2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.638.529</b>	-
(+) Aquisição inicial do CRI a preço de custo	-	2.462.000
(+/-) Ajuste a valor de mercado (Nota nº 13)	-	(596.081)
(-) Amortizações	(172.603)	(227.390)
(+/-) Rendimento de aplicação financeira (Nota nº 13)	170.383	-
<b>Saldo final</b>	<b>1.636.309</b>	<b>1.638.529</b>

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

## 5. Títulos e valores mobiliários--Continuação

### 5.2. Característica do Certificado de recebível imobiliários e da operação

Descrição	Informação
Emissora	Ápice Securitizadora S.A.
Série e emissão	44ª Série da 1ª Emissão
Data final de liquidação	25/09/2025
Atualização monetária vigente	IPCA
Juros remuneratórios vigentes	10% ao ano
1ª aquisição pela Companhia	R\$ 862.000 em 25/03/2024
2ª aquisição pela Companhia	R\$ 1.600.000 em 27/08/2024
Total investido	R\$ 2.462.000
Valor total da série	R\$9.176.400
Forma de aquisição	Mercado secundário
Condição de aquisição	Aquisição por valores inferiores ao valor de face, conforme negociação entre as partes
Garantias	Hipoteca dos lotes, Fianças e coobrigações e Cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários Sobregarantia

Em 25 de setembro de 2025, ocorreu o vencimento final dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") detidos pela Companhia, sem que houvesse, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, a liquidação financeira integral dos valores devidos relacionados ao título.

Diante desse cenário, a Administração da Companhia, em conjunto com a gestora responsável pelo acompanhamento do investimento, vem mantendo tratativas para buscar a melhor alternativa para recuperação do ativo, incluindo: (i) a negociação com terceiros envolvidos na operação, com o objetivo de viabilizar a liquidação do saldo em aberto; e/ou (ii) a adoção das medidas necessárias para execução das garantias associadas à operação, notadamente aquelas vinculadas aos imóveis dados em garantia.

A Administração acompanha continuamente o andamento dessas negociações e das providências cabíveis, avaliando periodicamente os reflexos contábeis do referido ativo, inclusive quanto à sua recuperabilidade, com base nas informações disponíveis até a data de aprovação das demonstrações financeiras.

## 6. Imóveis destinados a venda

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Terreno - Lotes 13 a 20 – Vila Andrade – SP (a)	3.113.858	3.081.157	3.113.858	3.081.157
Terreno - Lotes 21 e 22 – Vila Andrade – SP	1.450.834	1.440.689	1.450.834	1.440.689
Atividade imobiliária em andamento (b)	665.260	665.260	665.260	665.260
Terreno – Caieiras – SP (c)	-	-	476.193	-
	<b>5.229.952</b>	<b>5.187.106</b>	<b>5.706.145</b>	<b>5.187.106</b>

Os imóveis classificados nesta rubrica referem-se a terrenos e ativos imobiliários detidos pela Companhia e sua controlada com a finalidade de comercialização, em linha com seu objeto social e com sua estratégia operacional e de investimento.

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

### 6. Imóveis destinados a venda--Continuação

Esses ativos compreendem, substancialmente, terrenos localizados em Vila Andrade, no Município de São Paulo, e em Caieiras, bem como valores relacionados à atividade imobiliária em andamento. Parte dos terrenos foi aportada na Companhia a título de integralização de capital social, e parte foi adquirida por compra.

A Administração mantém tais ativos registrados ao custo de aquisição ou formação, acrescido, quando aplicável, dos gastos diretamente atribuíveis, montante este que, na data-base das demonstrações financeiras, é inferior aos valores estimados de realização por venda. Com base nas avaliações internas realizadas e nas condições atuais de mercado, a Administração entende que não há necessidade de constituição de provisão para redução ao valor realizável líquido desses ativos.

A manutenção desses imóveis para comercialização está alinhada ao objeto social da Companhia, que contempla a realização de negócios imobiliários, incluindo aquisição, desenvolvimento, administração e alienação de imóveis.

### 7. Investimentos

#### 7.1. Composição dos investimentos

Composição - controladora	% - Participação	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Vivace III Ltda.	100,00	2.324.671	1.979.148	-	-
MGC Coimbra	10,00	972	-	972	-
		<b>2.325.643</b>	<b>1.979.148</b>	<b>972</b>	<b>-</b>
<b>Provisão para perda com investimento</b>					
MGC Douro	1,7	(1.386)	-	(1.386)	-

#### 7.2. Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos da controladora está assim apresentada:

	Maxliv	Vivace III	MGC Coimbra	Subtotal	MGC Douro	Total
<b>Saldo em 2023</b>	<b>5.263.368</b>	<b>1.327.350</b>	-	<b>6.590.718</b>	-	<b>6.590.718</b>
(+) Integralização de capital social	-	1.198.000	-	1.198.000	-	1.198.000
(+/-) Equivalência patrimonial	9.977	(546.202)	-	(536.225)	-	(536.225)
(-) Baixa de investimento por alienação	(5.273.345)	-	-	(5.273.345)	-	(5.273.345)
<b>Saldo em 2024</b>	<b>-</b>	<b>1.979.148</b>	<b>-</b>	<b>1.979.148</b>	<b>-</b>	<b>1.979.148</b>
(+) Integralização de capital social	-	-	1.000	1.000	102	1.102
(+/-) Equivalência patrimonial	-	345.523	(28)	345.495	(1.488)	344.007
<b>Saldo em 2025</b>	<b>-</b>	<b>2.324.671</b>	<b>972</b>	<b>2.325.643</b>	<b>(1.386)</b>	<b>2.324.257</b>

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

## 7. Investimentos--Continuação

### 7.3. Alienação de participação societária

Em 15 de agosto de 2024, a Companhia alienou à Green Hall LLC a totalidade de sua participação societária na Maxliv, representada por 5.142.800 ações ordinárias nominativas, pelo valor total de R\$ 5.142.800, conforme aprovado em Ata de Assembleia Geral Extraordinária e em observância ao disposto na Cláusula 11 – Declarações e Garantias Especiais da Comitente, item (c), subitem (v), do Contrato de Comissão celebrado em 10 de janeiro de 2023.

Considerando que, na data da transação, o patrimônio líquido da Maxliv totalizava R\$ 5.273.345, a Companhia apurou e reconheceu perda na alienação do investimento no montante de R\$ 130.545, registrada no resultado do exercício de 2024.

### 7.4. Principais informações da controlada e das investidas

	Vivace III		MGC Douro	MGC Coimbra
	2025	2024	2025	2025
Ativo	3.180.693	1.330.475	21.120	1.000
Passivo (circulante e não circulante)	856.022	3.125	102.842	280
Patrimônio líquido	2.324.671	1.327.350	6.000	1.000
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	345.523	25.350	(87.522)	(280)

## 8. Operações com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Ativo não circulante</b>				
Vivace III	856.000	782.000	-	-
MGC Soluções de Negócios Ltda.	-	-	828.779	828.779
MGC Douro	97.780	-	97.780	-
MGC Coimbra	280	-	280	-
	<b>954.060</b>	<b>782.000</b>	<b>926.839</b>	<b>828.779</b>

Os saldos com partes relacionadas decorrem, substancialmente, de operações de mútuo realizadas com sociedades do mesmo grupo econômico.

Essas operações foram contratadas em condições específicas definidas entre as partes, sem previsão de incidência de juros e sem cronograma formal de vencimento. Em razão dessas características, a Administração acompanha periodicamente a recuperabilidade desses créditos e avalia sua classificação contábil entre circulante e não circulante com base na expectativa de realização.

A Administração entende que os saldos registrados em 31 de dezembro de 2025 são realizáveis e estão adequadamente apresentados nas demonstrações financeiras.

## 9. Provisão para riscos e demandas judiciais

Com base na avaliação de seus assessores jurídicos, a Companhia não possui, em 31 de dezembro de 2025, processos judiciais ou administrativos com probabilidade de perda provável que demandem o reconhecimento de provisão, nem contingências classificadas como possíveis que requeiram divulgação relevante nas demonstrações financeiras.

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

## 10. Patrimônio líquido

### 10.1. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 8.591.446 (R\$ 8.641.446 em 2024), representado por 8.990.446 ações (9.290.446 em 2024), integralizado conforme demonstrado a seguir:

	<b>Ações</b>	<b>R\$</b>
MGC Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	5.670.446	8.990.446
	<b>5.670.446</b>	<b>8.990.446</b>
(+) Capital integralizado durante o ano de 2024	3.620.000	3.620.000
(-) Capital a integralizar		(649.000)
<b>(=) Capital integralizado em 31/12/2024</b>	<b>9.290.446</b>	<b>8.641.446</b>
		250.000
(+) Capital integralizado durante o ano de 2025		250.000
(-) Redução de capital durante o ano de 2025	(300.000)	(300.000)
<b>(=) Capital integralizado em 31/12/2025</b>	<b>8.990.446</b>	<b>8.591.446</b>

<b>Data</b>	<b>Descrição</b>
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\$ 1.151.000) 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.
27/10/2025	Aprovou a redução do capital social da Companhia no montante de R\$300.000, reduzindo para 8.990.446, mediante extinção de 300.000 ações ordinárias.

### 10.2. Apropriação do lucro líquido do exercício

Nos termos do estatuto social e da legislação societária aplicável, o lucro líquido do exercício, após absorção de prejuízos acumulados, quando aplicável, terá a seguinte destinação: (i) 5% para constituição da reserva legal, até o limite legal; (ii) distribuição de dividendo mínimo obrigatório, observado o estatuto social; e (iii) o saldo remanescente poderá ser destinado à reserva de retenção de lucros, conforme deliberação societária e proposta da Administração.

**Vivace Real Estate S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

**11. Receita operacional líquida**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Receita operacional bruta</b>				
Receita com prestação de serviço de comissão	-	715.433	-	715.432
Receita com operação com operações corporate	-	-	-	101.670
	-	<b>715.433</b>	-	<b>817.102</b>
<b>Deduções da receita bruta</b>				
Impostos sobre vendas e serviços	-	(61.885)	-	(90.288)
		<b>(61.885)</b>		<b>(90.288)</b>
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>-</b>	<b>653.548</b>	<b>-</b>	<b>726.814</b>

A receita operacional líquida auferida em 2024 decorreu, substancialmente, de operação específica de intermediação relacionada à aquisição de imóveis para a Interagro Indústria e Comércio Ltda., estruturada por meio da aquisição, capitalização e posterior alienação de participação societária na Maxliv.

Com a conclusão integral dessa operação em 2024, não houve reconhecimento de receita operacional líquida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

**12. Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Doações (a)	-	-	-	(100.000)
Serviços de terceiros	(152.830)	(90.905)	(154.129)	(123.614)
Despesas com taxas	(12.789)	(14.135)	(62.380)	(18.176)
Outras despesas	(560)	(461)	(840)	(741)
	<b>(166.179)</b>	<b>(105.501)</b>	<b>(217.349)</b>	<b>(242.531)</b>

(a) Refere-se a doação efetuada, em 2024, pela controlada, a entidade terceira, por meio de transferência bancária.

**13. Resultado financeiro líquido**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Despesas financeiras</b>				
Ajuste a valor de mercado (Notas nº 5)	-	-	-	(596.081)
Juros passivo	-	-	(948)	(53.960)
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF	-	(7)	-	(272)
Despesas bancárias	(817)	(315)	(1.177)	(327)
	<b>(817)</b>	<b>(322)</b>	<b>(2.125)</b>	<b>(650.640)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	64.030	21.747	315.144	201.952
Rendimentos sobre certificado de recebíveis (Nota nº5)	-	-	170.383	-
Outras receitas financeiras	-	-	-	24.749
	<b>64.030</b>	<b>21.747</b>	<b>485.527</b>	<b>226.701</b>
	<b>63.213</b>	<b>21.425</b>	<b>483.402</b>	<b>(423.939)</b>

## Vivace Real Estate S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	241.041	(97.398)	264.537	(60.324)
<b>Ajustes</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	(344.007)	536.225	1.516	(9.977)
Perda na venda de participação	-	130.645	-	130.645
(Ganho) / Perda com aquisição de participação societária	-	-	-	-
Ajuste a valor de mercado (Notas nº 5)	-	-	-	596.081
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>(102.966)</b>	<b>569.472</b>	<b>266.053</b>	<b>666.402</b>
(x) Imposto de renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	(13.321)	(85.161)	(36.817)	(122.235)
<b>Aliquota efetiva</b>	<b>12,94%</b>	<b>14,95%</b>	<b>13,84%</b>	<b>18,34%</b>

### 15. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas estão representados, substancialmente, por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, créditos com partes relacionadas e outros passivos financeiros. Esses instrumentos são administrados por meio de políticas operacionais e financeiras voltadas à liquidez, à segurança e à adequada gestão de riscos.

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros de curto prazo aproximam-se de seus valores justos em razão do vencimento de curto prazo desses instrumentos.

- **Caixa e equivalentes de caixa:** compreendem saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, mantidos em instituições financeiras de primeira linha;
- **Títulos e valores mobiliários:** referem-se substancialmente ao CRI registrado no consolidado, mensurado conforme a natureza do instrumento e os critérios contábeis aplicáveis;
- **Créditos com partes relacionadas:** estão registrados pelos valores contratuais, sujeitos à avaliação de recuperabilidade e, quando aplicável, à análise de relevância para fins de ajuste a valor presente.

#### 15.1. Operações com instrumentos derivativos

A Companhia não contratou operações com instrumentos financeiros derivativos nem realizou operações com finalidade especulativa nos exercícios de 2025 e 2024.

### 16. Considerações sobre o risco

#### 16.1. Risco de crédito

O risco de crédito decorre da possibilidade de inadimplemento por instituições financeiras e contrapartes das operações mantidas pela Companhia. A Administração entende que esse risco é mitigado pela concentração das disponibilidades em instituições financeiras de primeira linha e pelo acompanhamento contínuo da capacidade de realização dos créditos com partes relacionadas e dos ativos financeiros mantidos.

**Vivace Real Estate S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

**16. Considerações sobre o risco--Continuação****16.2. Risco de liquidez**

O risco de liquidez decorre da eventual insuficiência de recursos para liquidar obrigações nas datas previstas. A Administração monitora continuamente a posição de caixa e as projeções de fluxo de caixa, buscando assegurar que a Companhia tenha recursos suficientes para honrar seus compromissos operacionais e financeiros nas datas de vencimento.

**17. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes entre 31 de dezembro de 2025 e a data de aprovação destas demonstrações financeiras que demandassem ajustes ou divulgações adicionais.