

VIVA EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A. - CNPJ nº 10.642.915/0001-54

Relatório da Administração

Aos Senhores Acionistas, Colaboradores, Clientes, Fornecedores e Outros Parceiros: Temos a grata satisfação de submeter à apreciação de V.S.as., as demonstrações contábeis e econômico-financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, acompanhadas das notas explicativas da Administração, bem como do parecer dos auditores independentes. A Administração permanece à disposição dos senhores acionistas para quaisquer outros esclarecimentos. Ferraz de Vasconcelos, 27 de março de 2023.

Cyro de Souza Nogueira Júnior - Presidente do Conselho de Administração

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Reais)

Ativo	Nota	2022		2021		Passivo e patrimônio líquido	Nota	2022		2021	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021		
Circulante											
Caixa e Equivalentes											
de Caixa.....	3	1.537.602	5.384.318					23.949	31.375		
Contas a receber.....	4	41.681.831	44.007.251					61.774	63.773		
Outros Ativos.....		336.001	410.503					2.068.983	1.834.399		
Estoque.....	5	1.367.239	1.322.501					1.877.532	1.419.193		
Impostos a recuperar.....		232.425	19.008					4.032.238	3.348.740		
		45.155.098	51.143.581								
Não circulante											
Partes relacionadas.....	10	26.406.338	3.977.854					15.088.266	15.088.266		
Depósitos judiciais.....		6.000	6.000					57.237.846	46.519.104		
Investimentos.....	6	4.380.642	9.269.048					72.326.112	61.607.370		
Imobilizado líquido.....	7	410.271	559.626								
Intangível líquido.....		1	1								
		31.203.252	13.812.529								
Total do ativo.....		76.358.350	64.956.110					76.358.350	64.956.110		

Demonstrações dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Reais)

	2022	2021
Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Lucro Líquido do exercício.....	15.218.742	25.183.238
Depreciação e amortização.....	149.355	111.507
Baixas do Imobilizado.....	-	38.698
Equivalência Patrimonial.....	4.888.407	1.175.423
	20.256.504	26.508.866
(Acréscimo)/decréscimo do ativo		
Contas a receber.....	2.325.420	(14.970.380)
Estoques.....	(44.738)	(546.679)
Tributos a recuperar.....	(213.416)	381.227
Outros ativos.....	74.501	370.364
Depósitos compulsórios e judiciais.....	-	(6.000)
	2.141.767	(14.771.468)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em Reais)

Saldos em 31 de dezembro de 2020.....	Capital social		Reservas de lucros	Lucros acumulados	Total
	2022	2021			
Lucro líquido do exercício.....	15.088.266	-	24.735.866	-	39.824.132
Distribuição de Lucros.....	-	-	25.183.238	-	25.183.238
			(3.400.000)	-	(3.400.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2021.....	15.088.266	-	46.519.104	-	61.607.370
Lucro líquido do exercício.....	-	-	15.218.742	-	15.218.742
Distribuição de Lucros.....	-	-	(4.500.000)	-	(4.500.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2022.....	15.088.266	-	57.237.846	-	72.326.112

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Reais)

1. Contexto operacional: A Viva Empreendimentos e Administração de Bens S.A. é uma Sociedade anônima com sede na Estrada do Bandeirante, nº 1.401, Ferraz de Vasconcelos-SP. A Companhia tem como objeto social a compra, a venda, a locação e a administração de bens imóveis próprios, a participação no desenvolvimento de negócios imobiliários como parceiro ou investidor, a indústria por conta de terceiros, o comércio, importação, exportação e a representação de artefatos de plástico, metal ou madeira, jogos, brinquedos, passatempos e artigos para ginástica e esporte em geral, puericultura, veículos triciclos e implementos terrestres, náuticos e aeronáuticos, meios de transporte de propulsão muscular, bem como de todas as suas partes, componentes e acessórios, máquinas e implementos agropecuários, suas partes, componentes e acessórios, máquinas, equipamentos e dispositivos industriais suas partes e componentes e acessórios, artigos e utensílios de utilidades domésticas e produtos congêneres, confecções e acessórios em geral, prestação de serviços de intermediação de negócios e de compra e venda de produtos, por conta própria ou de terceiros, participação em outras sociedades como quotista e/ou acionista, prestação de serviços de reparação, conservação, manutenção e montagem de todos os produtos a serem comercializados e manufaturados. **2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis:** **2.1. Apresentação das demonstrações contábeis:** As demonstrações contábeis, cuja conclusão foi autorizada pela administração em 24 de Março de 2023, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as disposições contidas na legislação societária brasileira, contemplando os entendimentos da NBC TG 1000 (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas aprovadas pela Resolução CFC nº 2016/NBC TG 1000 (R1), a qual aprova o pronunciamento técnico emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, e nas normas do Conselho Federal de Contabilidade que são, em geral, convergentes ou em acordo com as normas internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB). **2.2. Resumo das principais práticas contábeis:** **a. Apuração do resultado:** O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime de competência. A receita de serviços prestados é reconhecida no resultado quando todos os riscos e benefícios inerentes ao produto são transferidos para o comprador. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização. **b. Estimativas contábeis:** A elaboração das demonstrações contábeis está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, naquilo que for aplicável, requer que a administração da Companhia use de julgamentos na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para desvalorização de estoques, provisão para contingências, mensuração de instrumentos financeiros, e ativos e passivos relacionados a benefícios a empregados. **c. Instrumentos financeiros:** A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: Mantidos até o vencimento, disponíveis para venda e mensurados ao valor justo. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber, caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Posteriormente ao reconhecimento inicial, estes instrumentos financeiros não derivativos são mensurados, conforme segue: **Empréstimos e recebíveis:** Incluem-se nesta categoria os empréstimos concedidos sobre a forma de adiantamento a fornecedores e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos concedidos sobre a forma de adiantamento a fornecedores e produtores e os recebíveis são contabilizados pelo valor original das transações e atualizados quando aplicável, utilizando taxa de juros de mercado. A Companhia não teve e não tem instrumentos financeiros denominados "derivativos alavancados" em 31 de dezembro de 2022 e 2021, assim como até a presente data. **d. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários. **e. Contas a receber:** As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, o giro médio das contas a receber é de curto prazo, menos que 120 dias, não havendo a necessidade de ajuste a valor presente, inclui os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Companhia. Cálculo do valor presente: quando necessário, será efetuado com base em taxa de juros que reflita o prazo, a moeda e o risco das transações. A contrapartida dos ajustes a valor presente de contas a receber será contra resultado, quando aplicável, e os efeitos, decorrentes destes ajustes conforme Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, serão registrados contra reserva de lucros. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foi necessário o registro de ajuste a valor presente. **f. Estoques:** Os estoques são avaliados com base no custo de aquisição e produção, acrescido de gastos relativos a transportes, armazenagem e impostos não recuperáveis. Os valores de estoques contabilizados não excedem os valores de mercado. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foi necessário o reconhecimento de ajustes de estoques obsoletos e ajustes de produtos sem realização, por não existirem. **g. Investimentos:** Os investimentos em controladas com influência significativa ou com participação de 20% ou mais no capital votante são avaliados pelo método da equivalência patrimonial com base no valor do Patrimônio Lí-

Demonstrações do resultado - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Reais)

Receita operacional bruta	Nota	2022	2021
Receita Bruta.....		21.506.000	29.459.607
Deduções da Receita.....		(958.319)	(1.075.130)
Receita Líquida.....	12	20.547.681	28.384.477
Custos.....	13	(688.524)	(137.334)
Resultado Bruto.....		19.859.157	28.247.143
Despesas e receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(352.943)	(382.245)
Equivalência Patrimonial.....		(4.888.407)	(1.175.423)
Outras receitas/despesas operacionais, líquidas.....		133.518	239.704
		(5.107.832)	(1.317.964)
Lucro antes do resultado financeiro.....		14.751.325	26.929.179
Resultado financeiro líquido.....		1.811.876	(618.228)
Lucro antes do IR e da CSLL.....		16.563.201	26.310.951
(-) Imposto de Renda e CSLL.....		(1.344.459)	(1.127.713)
(=) Lucro Líquido do exercício.....		15.218.742	25.183.238

Demonstrações do resultado abrangente - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Reais)

Lucro líquido do exercício.....	2022	2021
	15.218.742	25.183.238
Total do resultado abrangente do exercício.....	15.218.742	25.183.238

quido da controlada. **h. Imobilizado:** É registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear com base nas taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 7 e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens com os respectivos valores residuais. Ganhos e perdas em alienações são determinados pela comparação dos valores de alienação com o valor contábil e são incluídos no resultado. Quando os ativos reavaliados são vendidos, os valores incluídos na reserva de reavaliação são transferidos para lucros acumulados. Reparos e manutenção são apropriados ao resultado durante o período em que são incorridos. O custo das principais renovações é incluído no valor contábil do ativo no momento em que for provável que os benefícios econômicos futuros sejam realizados e altere a vida útil-econômica do bem. As principais renovações são depreciadas ao longo da vida útil restante do ativo relacionado. A Companhia revisa o valor contábil dos seus ativos de vida longa mantidos e utilizados em suas operações, sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o seu valor contábil perderá sua recuperabilidade. Em 2022 e 2021 não foi reconhecida nenhuma perda por "impairment" nos resultados dos períodos por não existi-

rem. **i. Redução ao valor recuperável de ativos:** O imobilizado e outros ativos não circulantes e os ativos intangíveis, são revisados anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. **j. Passivo circulante e não circulante:** Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos e atualizados, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é possível que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. A provisão para férias, e respectivos encargos, foi constituída com base nas férias vencidas e proporcionais.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Bancos conta movimento.....	1.537.602	5.384.318
	1.537.602	5.384.318

4. Contas a receber

	2022	2021
Clientes nacionais.....	41.681.831	44.007.251
	41.681.831	44.007.251

Idade do saldo de clientes a receber

	2022	2021
A vencer.....	41.681.831	44.007.251
	41.681.831	44.007.251

5. Estoques

	2022	2021
Projetos em andamento.....	891.855	736.213
Imóveis para Venda.....	475.384	586.288
	1.367.239	1.322.501

6. Investimentos

	2022	2021
Brinquedos Bandeirante		
Agropecuária Ltda.....	4.283.230	8.786.677
Banbrisa S/A.....	97.412	482.371
	4.380.642	9.269.048

Resultado de equivalência (Controladora)

	2022	2021
	4.380.642	9.269.048
	(4.888.407)	(1.175.423)

11. Provisão para demandas judiciais: Provisão para demandas judiciais são reconhecidas quando, baseado na opinião de assessores jurídicos, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, gerando uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os ativos contingentes são reconhecidos quando a administração possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos. Na avaliação dos consultores jurídicos não há ações relevantes decorrentes do curso normal das suas operações envolvendo questões trabalhistas, aspectos civis e fiscais com risco de perda possível ou provável.

12. Receita líquida

	2022	2021
Receita de serviço do mercado interno.....	3.467.000	-
Receita imóvel disponível para venda (i).....	18.039.000	29.459.607
Deduções.....	(958.319)	(1.075.130)
	20.547.681	28.384.477

(i) No período de 2022 a Companhia efetuou a venda do imóvel localizado na Av. Ema, 2208/58 - SP.

13. Custos dos serviços prestados

	2022	2021
Custo sobre serviço.....	-	-
Custo imóvel disponível para venda.....	(688.524)	(137.334)
	(688.524)	(137.334)

14. Despesas gerais e administrativas

	2022	2021
Serviços de terceiros.....	(17.354)	(3.911)
Depreciação e amortização.....	(144.216)	(144.216)
Aluguel e condomínio.....	(789)	(1.728)
Jurídico.....	(103.905)	(105.124)
Demais despesas administrativas.....	(86.679)	(127.266)
	(352.943)	(382.245)

15. Seguros: A política da Companhia é de manter cobertura de seguros para todos os bens do imobilizado e estoques sujeitos a riscos e por montantes considerados suficientes para cobrir sinistros, considerando a natureza de sua atividade e orientação dos seus consultores de seguros. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria e, consequentemente, não foram examinadas pelos auditores da Companhia.

16. Eventos subsequentes: Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

A Diretoria

Antonio Luiz Garcia Petenate - TC CRC 1SP 111.730/0-2

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Acionistas e Diretoria da Viva Empreendimentos e Administração de Bens S.A. Ferraz de Vasconcelos - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis: Examinamos as demonstrações contábeis da Viva Empreendimentos e Administração de Bens S.A. ("Companhia"), que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes Notas Explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas, apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Viva Empreendimentos e Administração de Bens S.A. em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para opinião sobre as demonstrações contábeis:** 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 contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, 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 (CFC), 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. **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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,

