

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	16
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	84
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	86
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	87

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	23.478.449
Preferenciais	0
Total	23.478.449
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	71.284	105.904
1.01	Ativo Circulante	1.308	5.704
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3	3
1.01.03	Contas a Receber	565	4.290
1.01.03.01	Clientes	565	4.290
1.01.04	Estoques	312	375
1.01.06	Tributos a Recuperar	44	81
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	44	81
1.01.07	Despesas Antecipadas	167	433
1.01.07.01	Despesas com venda a apropriar	167	433
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	217	522
1.01.08.03	Outros	217	522
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	217	522
1.02	Ativo Não Circulante	69.976	100.200
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	37.083	54.502
1.02.01.04	Contas a Receber	0	2
1.02.01.04.01	Clientes	0	2
1.02.01.05	Estoques	1.006	1.170
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	35.613	52.951
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	35.613	52.951
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	464	379
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	369	339
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	55	0
1.02.02	Investimentos	31.411	44.322
1.02.02.01	Participações Societárias	31.411	44.322
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	22.557	36.858
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	8.854	7.464
1.02.03	Imobilizado	1.338	1.210
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.338	1.210
1.02.04	Intangível	144	166
1.02.04.01	Intangíveis	144	166
1.02.04.01.02	Software/Outros	144	166

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	71.284	105.904
2.01	Passivo Circulante	39.373	272.491
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.472	2.816
2.01.01.01	Obrigações Sociais	125	134
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.347	2.682
2.01.02	Fornecedores	1.698	4.120
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.698	4.120
2.01.03	Obrigações Fiscais	669	878
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	509	718
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	333	334
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	176	384
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	160	160
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	114	233.583
2.01.04.02	Debêntures	0	233.462
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	114	121
2.01.05	Outras Obrigações	14.340	15.439
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.735	9.735
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.735	9.735
2.01.05.02	Outros	4.605	5.704
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.605	5.704
2.01.06	Provisões	20.080	15.655
2.01.06.02	Outras Provisões	20.080	15.655
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	20.080	15.655
2.02	Passivo Não Circulante	13.456	15.026
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	91	153
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	91	153
2.02.04	Provisões	13.365	14.873
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	854	935
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	854	935
2.02.04.02	Outras Provisões	12.511	13.938
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	12.511	13.938
2.03	Patrimônio Líquido	18.455	-181.613
2.03.01	Capital Social Realizado	2.723.788	2.482.665
2.03.01.01	Capital Social	2.723.788	2.482.665
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.622.234	-2.581.179

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	59	-3	269	915
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-132	-198	165	342
3.03	Resultado Bruto	-73	-201	434	1.257
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.752	-40.779	-7.282	-16.455
3.04.01	Despesas com Vendas	-62	-99	-126	-143
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.832	-12.297	-2.000	-10.508
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-620	-5.669	1.037	6.970
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.238	-22.714	-6.193	-12.774
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-14.825	-40.980	-6.848	-15.198
3.06	Resultado Financeiro	-33	-75	-1.158	-1.214
3.06.01	Receitas Financeiras	3	6	22	22
3.06.02	Despesas Financeiras	-36	-81	-1.180	-1.236
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.858	-41.055	-8.006	-16.412
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	25.945	25.905
3.08.02	Diferido	0	0	25.945	25.905
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-14.858	-41.055	17.939	9.493
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-14.858	-41.055	17.939	9.493
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,6474	-1,7888	0,12553	0,06643
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,6474	-1,7888	0,12553	0,06643

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-14.858	-41.055	17.939	9.493
4.03	Resultado Abrangente do Período	-14.858	-41.055	17.939	9.493

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.738	10.841
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.317	-8.543
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-41.055	-16.412
6.01.01.02	Depreciação e amortização	129	256
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-128	0
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	6.234	-5.166
6.01.01.07	Impostos diferidos	-219	0
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	8	5
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	22.714	12.774
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.055	19.384
6.01.02.01	Contas a receber	4.018	-17
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	64	0
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	37	11
6.01.02.04	Créditos diversos	275	205
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	13.386	-20.138
6.01.02.07	Despesas antecipadas	211	-71
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-414	24.355
6.01.02.09	Fornecedores	-2.422	1.513
6.01.02.10	Contas a pagar	-1.100	-65
6.01.02.12	Partes relacionadas	0	13.591
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.661	-10.844
6.02.02	Capital em controladas líquido	0	-10.333
6.02.04	Imobilizado	-235	-554
6.02.05	Intangível	0	43
6.02.07	Subscrição de capital	-1.400	0
6.02.08	Juros Capitalizado	-26	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-77	0
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	-8	0
6.03.07	Pagamento de arrendamento	-69	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	0	-3
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3	7
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3	4

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.482.665	-83.099	0	-2.581.179	0	-181.613
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.482.665	-83.099	0	-2.581.179	0	-181.613
5.04	Transações de Capital com os Sócios	241.123	0	0	0	0	241.123
5.04.01	Aumentos de Capital	241.123	0	0	0	0	241.123
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-41.055	0	-41.055
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-41.055	0	-41.055
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.723.788	-83.099	0	-2.622.234	0	18.455

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.493	0	9.493
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	9.493	0	9.493
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.558.351	0	-191.558

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	-514	975
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-514	975
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.502	2.160
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-225	342
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-909	-562
7.02.04	Outros	-10.368	2.380
7.03	Valor Adicionado Bruto	-12.016	3.135
7.04	Retenções	-128	-256
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-128	-256
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-12.144	2.879
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-22.708	-12.752
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-22.714	-12.774
7.06.02	Receitas Financeiras	6	22
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-34.852	-9.873
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-34.852	-9.873
7.08.01	Pessoal	6.312	5.114
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.295	5.054
7.08.01.04	Outros	17	60
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	17	60
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-163	-25.775
7.08.02.01	Federais	-219	-25.895
7.08.02.03	Municipais	56	120
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	54	1.295
7.08.03.01	Juros	53	1.236
7.08.03.02	Aluguéis	1	59
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-41.055	9.493
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-41.055	9.493

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	325.398	366.771
1.01	Ativo Circulante	164.848	204.232
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	30.631	38.974
1.01.03	Contas a Receber	39.076	66.107
1.01.03.01	Clientes	39.076	66.107
1.01.04	Estoques	71.360	82.189
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	71.360	82.189
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.278	4.886
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.278	4.886
1.01.07	Despesas Antecipadas	628	900
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	628	900
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.875	11.176
1.01.08.03	Outros	17.875	11.176
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	17.875	11.176
1.02	Ativo Não Circulante	160.550	162.539
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	147.931	151.217
1.02.01.04	Contas a Receber	74	275
1.02.01.04.01	Clientes	74	275
1.02.01.05	Estoques	127.081	128.485
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	127.081	128.485
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	205	3.270
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	205	3.270
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.571	19.187
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	14.640	14.083
1.02.01.10.05	Créditos diversos	5.369	4.053
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	562	1.051
1.02.02	Investimentos	9.768	8.401
1.02.02.01	Participações Societárias	9.768	8.401
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	9.768	8.401
1.02.03	Imobilizado	2.707	2.755
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.707	2.755
1.02.04	Intangível	144	166
1.02.04.01	Intangíveis	144	166
1.02.04.01.02	Software/Outros	144	166

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	325.398	366.771
2.01	Passivo Circulante	150.818	399.038
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.829	6.096
2.01.01.01	Obrigações Sociais	279	231
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.550	5.865
2.01.02	Fornecedores	9.520	12.237
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.520	12.237
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.541	29.016
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.549	3.968
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	285	311
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	1.431	2.182
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	833	1.475
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	24.992	25.048
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	32.579	270.520
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	32.123	36.574
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	32.123	36.574
2.01.04.02	Debêntures	0	233.462
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	456	484
2.01.05	Outras Obrigações	75.408	79.548
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.999	11.396
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.999	11.396
2.01.05.02	Outros	65.409	68.152
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	4.829	5.656
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.365	1.396
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	4.077	2.528
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	55.138	58.572
2.01.06	Provisões	1.941	1.621
2.01.06.02	Outras Provisões	1.941	1.621
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.122	812
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	819	809
2.02	Passivo Não Circulante	156.125	149.346
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	364	612
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	364	612
2.02.02	Outras Obrigações	10.150	12.602
2.02.02.02	Outros	10.150	12.602
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	0	1
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	1.461	1.499
2.02.02.02.09	Credores por Imóveis Compromissados	8.689	11.102
2.02.04	Provisões	145.611	136.132
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.452	2.257
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	1.451	2.256
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	1	1
2.02.04.02	Outras Provisões	144.159	133.875
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	144.159	133.875
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	18.455	-181.613

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.01	Capital Social Realizado	2.723.788	2.482.665
2.03.01.01	Capital Social	2.723.788	2.482.665
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099
2.03.02.07	Gastos na emissão de ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.622.234	-2.581.179

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.638	30.001	26.707	40.362
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.856	-28.762	-21.093	-31.655
3.03	Resultado Bruto	-218	1.239	5.614	8.707
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.747	-43.415	-18.271	-30.114
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.983	-4.707	-1.637	-2.562
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.713	-19.977	-6.742	-19.428
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.035	-18.715	-10.470	-8.859
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-16	-16	578	735
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-15.965	-42.176	-12.657	-21.407
3.06	Resultado Financeiro	1.027	1.390	5.402	6.067
3.06.01	Receitas Financeiras	1.446	2.590	6.996	8.301
3.06.02	Despesas Financeiras	-419	-1.200	-1.594	-2.234
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.938	-40.786	-7.255	-15.340
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-89	-216	25.792	25.601
3.08.01	Corrente	-146	-260	-117	-314
3.08.02	Diferido	57	44	25.909	25.915
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-15.027	-41.002	18.537	10.261
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-15.027	-41.002	18.537	10.261
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-14.858	-41.055	17.939	9.493
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-169	53	598	768
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,6474	-1,7888	0,12553	0,06643
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,6474	-1,7888	0,12553	0,06643

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-15.027	-41.002	18.537	10.261
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-15.027	-41.002	18.537	10.261
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-14.858	-41.055	17.939	9.493
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-169	53	598	768

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.854	-51.763
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-15.976	-36.049
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-40.786	-15.340
6.01.01.02	Depreciação e amortização	410	764
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	6.589	-14.058
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	17.645	-4.299
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	611	287
6.01.01.07	Impostos diferidos	-492	-1.974
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	31	74
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	16	-735
6.01.01.11	Participação de não controladores	0	-768
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.122	-15.714
6.01.02.01	Contas a receber	21.834	11.962
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	11.042	-9.964
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-949	-13.002
6.01.02.04	Créditos diversos	-8.015	-197
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	3.029	383
6.01.02.07	Despesas antecipadas	761	-186
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-4.272	3.408
6.01.02.09	Fornecedores	-2.717	488
6.01.02.10	Contas a pagar	-3.503	-11.265
6.01.02.12	Partes relacionadas	-1.397	1.184
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	1.549	1.475
6.01.02.14	Credores por imóveis compromissados	-3.240	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.731	-2.516
6.02.02	Capital em controladas líquido	0	-1.583
6.02.04	Imobilizado	-341	-976
6.02.05	Intangível	0	43
6.02.06	Subscrição de capital	-1.390	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.758	12.000
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	-4.482	12.000
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-276	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-8.343	-42.279
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.974	63.467
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.631	21.188

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.482.665	-83.099	0	-2.581.179	0	-181.613	0	-181.613
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.482.665	-83.099	0	-2.581.179	0	-181.613	0	-181.613
5.04	Transações de Capital com os Sócios	241.123	0	0	0	0	241.123	-53	241.070
5.04.01	Aumentos de Capital	241.123	0	0	0	0	241.123	0	241.123
5.04.08	Participação de Minoritários no Resultado	0	0	0	0	0	0	-53	-53
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-41.055	0	-41.055	53	-41.002
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-41.055	0	-41.055	53	-41.002
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.723.788	-83.099	0	-2.622.234	0	18.455	0	18.455

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-768	-768
5.04.09	Participação de Minoritários no Resultado	0	0	0	0	0	0	-768	-768
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.493	0	9.493	768	10.261
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	9.493	0	9.493	768	10.261
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.558.351	0	-191.558	0	-191.558

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	35.484	15.385
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	35.484	15.385
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-63.859	-30.480
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-25.821	-31.655
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.503	-2.127
7.02.04	Outros	-35.535	3.302
7.03	Valor Adicionado Bruto	-28.375	-15.095
7.04	Retenções	-445	-764
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-445	-764
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-28.820	-15.859
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.574	9.036
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-16	735
7.06.02	Receitas Financeiras	2.590	8.301
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-26.246	-6.823
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-26.246	-6.823
7.08.01	Pessoal	10.259	7.755
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.323	7.254
7.08.01.04	Outros	936	501
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	936	501
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	357	-27.134
7.08.02.01	Federais	265	-27.267
7.08.02.03	Municipais	92	133
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.140	2.295
7.08.03.01	Juros	4.140	2.234
7.08.03.02	Aluguéis	0	61
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-41.002	10.261
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-41.055	9.493
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	53	768

10 de agosto
de 2023

Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS 2T23

**RELAÇÕES COM
INVESTIDORES**

Viver Incorporadora
e Construtora S.A.

Comentário do Desempenho

A **Viver Incorporadora e Construtora S.A.** ("Viver" ou "Companhia") anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao segundo trimestre de 2023 (2T23).

Webcast

Data: 11 de agosto de 2023

Hora: 15:00 (horário de Brasília)

Link: [Clique Aqui](#)

Telefone: + 55 11 3127-4971
+ 55 11 3728-5971

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)

Cotação: R\$ 3,09 (30/06/2023)

Quantidade de ações: 23.478.449

Valor de Mercado: R\$ 72,5 MM

Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

Coordenadora de Relações com Investidores

João Vitor Varricchio

Analista de Relações com Investidores

ri.viver@viver.com.br

www.ri.viver.com.br

Destaques 2T23

 **Conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 30,6 milhões, apresentando um aumento de 44,3% em relação ao mesmo período de 2022;**

 **Redução de 82,7% do endividamento total da Companhia em relação ao 2T22 e redução de 10% em relação ao 1T23, passando para R\$ 43,1 milhões, no 2T23;**

 **Emissão do Habite-se do Park 183, com 100% de estoque vendido e em fase de finalização de recebimento de repasse;**

 **Recebimento do prêmio "Case de Estruturação de Empreendimento Imobiliário" do IBRADIM pelo Park 183;**

 **Pré-Lançamento do Empreendimento Domum Home Resort (Diadema) (evento subsequente);**

 **Lançamento do Empreendimento Station Vila Madalena (evento subsequente).**

Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	9
Desempenho Econômico-Financeiro	12
Balanco Patrimonial	16
Eventos Subsequentes	19
Anexos	20

Mensagem da Administração

Em continuidade ao que foi apresentado no trimestre anterior, o resultado da Companhia manteve-se positivo no 2T23, com a contínua redução do endividamento total da Companhia, que reduziu para R\$43,1 milhões em 30 de junho de 2023.

Em relação ao aspecto financeiro, em 30 de junho de 2023, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 30,6 milhões, representando um aumento de 44,3% em relação ao mesmo período de 2022.

Em abril de 2023, tivemos a emissão do Habite-se do Empreendimento Park 183, primeira obra do modelo de negócio *Brownfield* entregue pela Companhia e o pré-lançamento do Empreendimento Domum Home Resort (Diadema).

Em relação ao Empreendimento Park 183, destacamos que, em julho de 2023, a Companhia recebeu com notório reconhecimento do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM o prêmio “Case de Estruturação de Empreendimento Imobiliário”.

Ainda em julho de 2023 foi realizado o lançamento do Empreendimento Station Vila Madalena (evento subsequente).

Os ativos adquiridos até o momento vêm superando as expectativas da Companhia, tanto em resultados como na operação. Importante frisar que buscamos um crescimento com rentabilidade e responsabilidade, não a qualquer custo.

A administração permanece otimista tanto em relação a um *breakeven* operacional e capacidade de geração de resultado da Companhia quanto em relação ao setor imobiliário. Em relação à Companhia, devido à redução significativa do endividamento total da Companhia, com a consequente reversão do seu patrimônio líquido e a entrada de um novo importante investidor, o que ocorreu no início do ano de 2023. E em relação ao setor imobiliário, o cenário macroeconômico aponta para a retomada do setor principalmente devido a esperada queda das taxas de juros, o que favorecerá a retomada de dívidas de longo prazo, tal como o crédito imobiliário. Tal fator indica que o setor voltará a viver um novo ciclo de alta.

A performance da companhia vem melhorando consideravelmente ano a ano. Os seus processos estão mais maduros e os resultados em contínuo progresso. Importante ressaltar que além da Companhia continuar se dedicando na resolução dos passivos do legado, já iniciou o seu novo ciclo de operações e crescimento, por meio dos seus dois modelos de negócio: *Brownfield* e *Greenfield*, demonstrando que vem superando vigorosamente os obstáculos do passado.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Guilherme Claudio Gebara

Arthur Vinícius Ruperes Marin

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Destaques Operacionais					
Vendas Contratadas (% Viver)	19,8	22,6	-12,2%	21,8	-9,0%
Vendas Contratadas (Unidades)	68	76	-10,5%	104	-34,6%
Preço Médio de Vendas (R\$)	291.815	298.225	-2,1%	209.792	39,1%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	11,6	18,4	-37,0%	26,7	-56,6%
Lucro (Prejuízo) Bruto	(0,2)	1,5	-113,3%	5,6	-103,6%
Margem Bruta	-1,9%	7,9%	-9,8 p.p.	21,0%	-22,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	1,9	4,5	-57,8%	5,6	-66,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	16,4%	24,6%	-8,1 p.p.	21,0%	-4,6 p.p.
EBITDA	(13,6)	(22,9)	-40,6%	(12,4)	9,7%
Margem EBITDA	-116,9%	-124,9%	7,9 p.p.	-46,5%	-70,5 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(15,0)	(26,0)	-42,3%	18,5	-181,1%
Margem Líquida	-129,3%	-141,3%	12,0 p.p.	69,3%	- 198,6 p.p.
Receitas a Apropriar	2,7	3,4	-20,6%	8,0	-66,3%
Resultados a Apropriar	0,5	0,7	-28,6%	0,3	66,7%
Margem dos Resultados a Apropriar	17,5%	22,0%	-4,5 p.p.	4,0%	13,4 p.p.
Despesas com comercialização	(3,0)	(1,7)	76,5%	(1,6)	87,5%
G&A ²	(10,5)	(9,0)	16,7%	(6,5)	61,5%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo Depreciação e Amortização

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Principais Empreendimentos

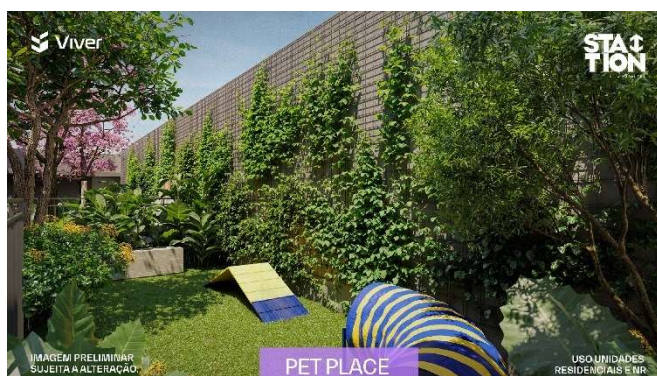
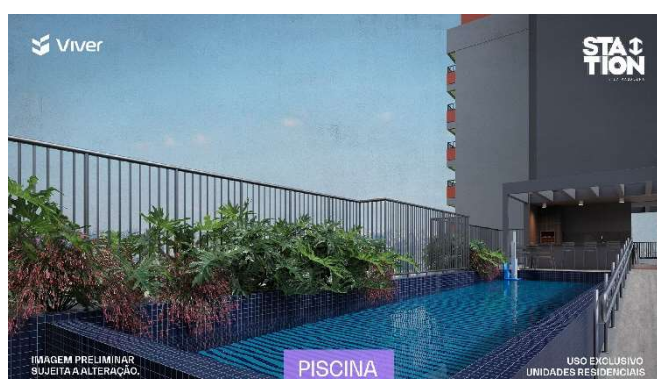
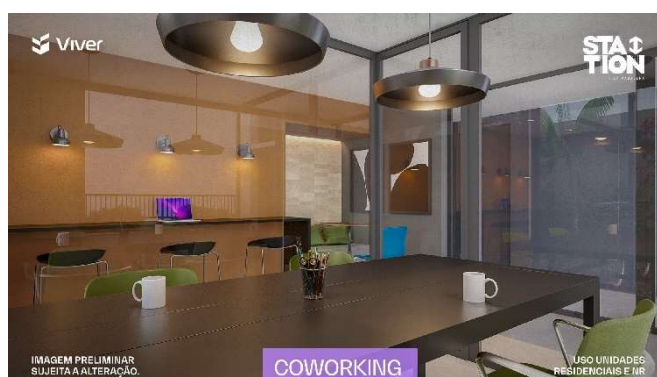


Empreendimentos	Nova Fama	Park 183	Fontana di Trevi	Look
Participação	100%	100%	100%	100%
Data de Lançamento	18/09/2021	01/04/2022	01/04/2022	28/09/2022
Localização	Goiânia - GO	São Paulo - SP	São Roque - SP	São Paulo - SP
Segmento	Médio	Médio-alto	Médio-alto	Médio-alto
Classificação	Retomada de obra parada	Retomada de obra parada	Estoque Pronto	Estoque Pronto
% Obras	95%	100%	100%	100%
Unidades Lançadas	264	23	13	25
Unidades em Estoque	48	0	0	1
VGVLíquido Total (R\$ milhões)	65.469.000	17.04.917	5.930.054	11.661.000
VGVLíquido Contratado	98,8%	100%	100%	96%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.604.800	2.957.424	1.419.732	4.162.399
Margem Líquida	16%	17%	26%	36%
TIR a.a	41,5%	40,2%	99,1%	202,4%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.465.768	6.055.745	2.921.376	4.146.971
MOIC	4,06	1,49	1,49	2,00

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Lançamentos

Station Vila Madalena



Lançamento: Julho/2023

Classificação: Greenfield

Participação: 100%

Localização: Vila Madalena | São Paulo (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGW Bruto Estimado: R\$ 73,6 milhões

Unidades Totais: 203 unidades

Unidades Vendidas: 67

(33% do empreendimento vendido)

Prazo estimado de obra: 22 meses

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Domum Home Resort (Diadema)



Previsão Lançamento: Agosto/2023

Classificação: Retomada de Obra Parada

Participação: 100%

Localização: Diadema (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGV Bruto Estimado: R\$ 73,8 milhões

Unidades Totais: 148 unidades + 19 vagas

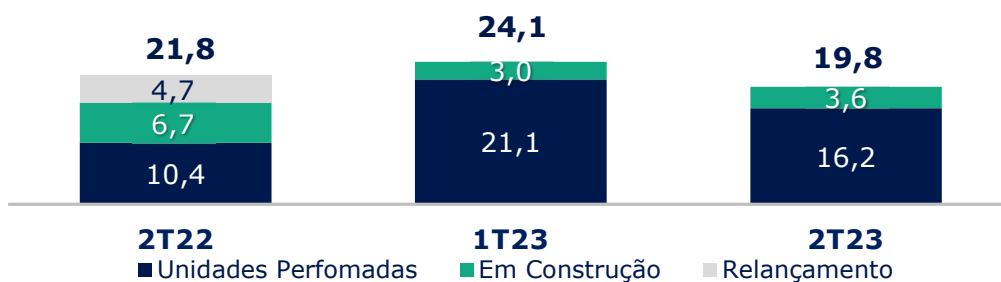
Prazo estimado de obra: 14 meses

Desempenho Operacional

Vendas Contratadas

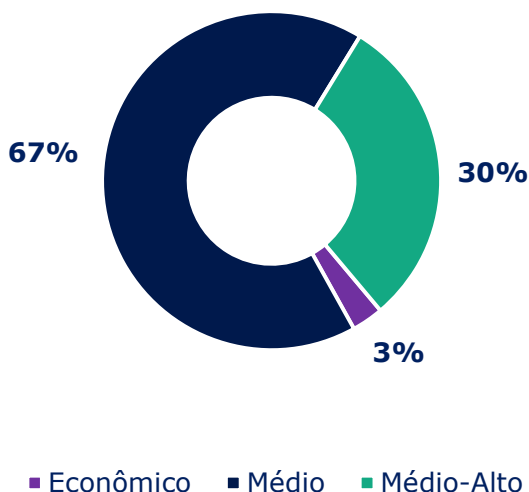
No 2T23, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 19,8 milhões, sendo R\$ 16,2 milhões de estoque performado e R\$ 3,6 milhões de projetos em construção, demonstrando robusta consistência desde o mesmo período do ano anterior.

Vendas Brutas
(R\$ milhões)

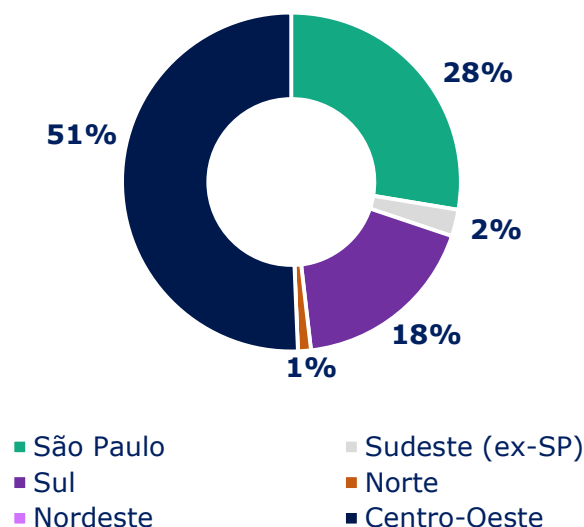


O desempenho das vendas no 2T23 foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Viver Fama (GO), Park 183 (SP), Residencial Línea (SC) e Look Villa Mascote (SP), com representatividade distribuída entre os segmentos médio e médio-alto padrão.

Vendas por Segmento



Vendas por Região

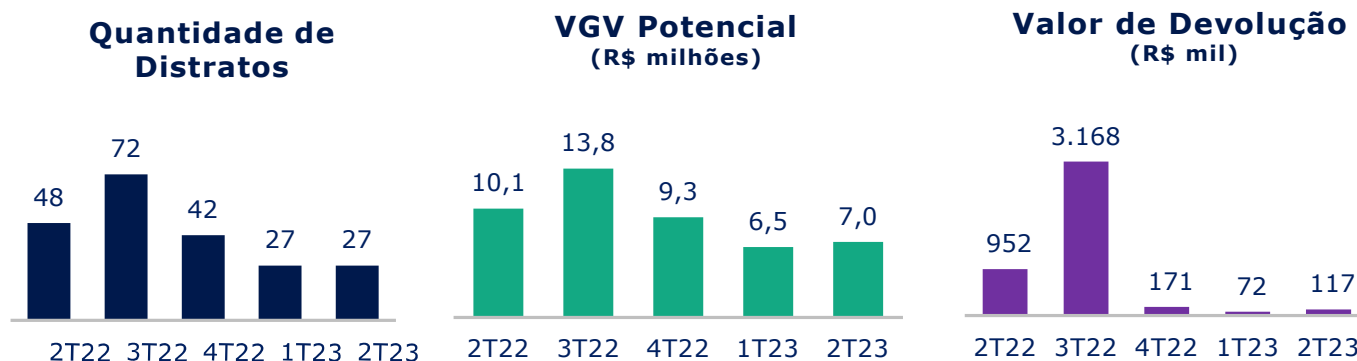


Comentário do Desempenho

Distratos

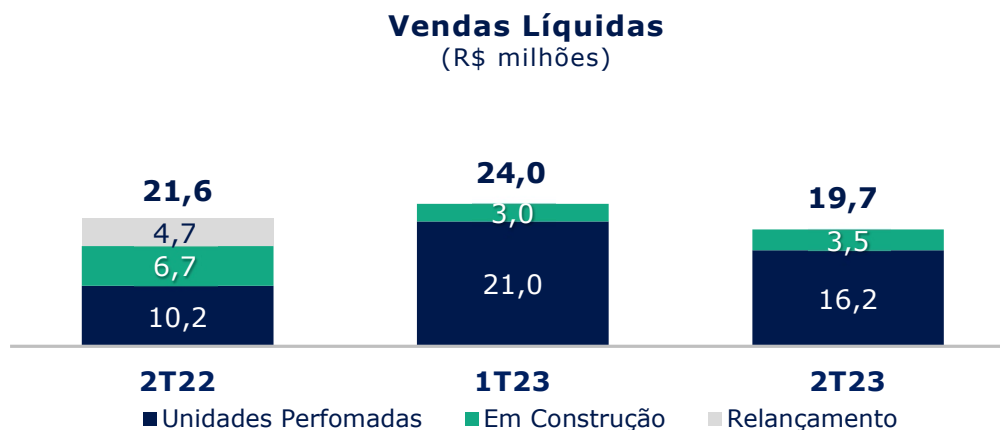
A Companhia manteve sua política de distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

No 2T23 foram distratadas 27 unidades com VGV potencial de R\$ 7 milhões. Do valor originalmente recebido pela Companhia, no montante de R\$ 375 mil, houve a devolução de R\$117 mil a clientes, conforme gráficos a seguir:



Vendas Líquidas

Dessa forma, as vendas líquidas totalizaram R\$ 19,7 milhões, demonstrando robusta consistência no último ano, conforme gráfico a seguir:

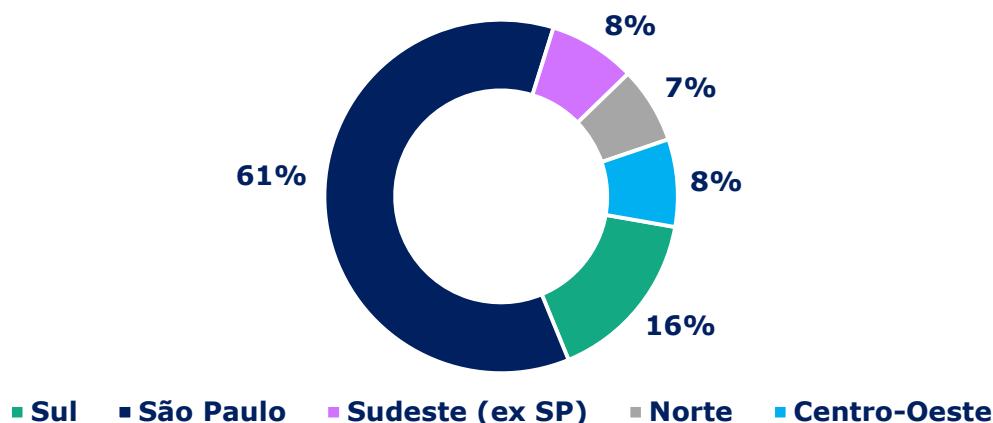


Comentário do Desempenho

Landbank

O Landbank da Companhia corresponde ao valor de book R\$ 177,2 milhões, enquanto o seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 272,3 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região

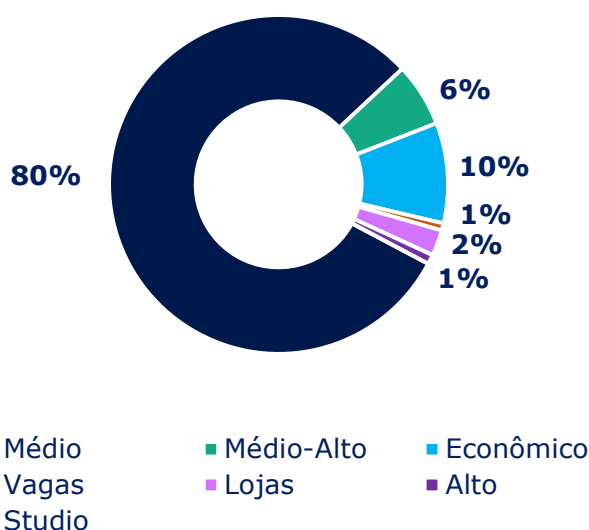


Estoque a Valor de Mercado

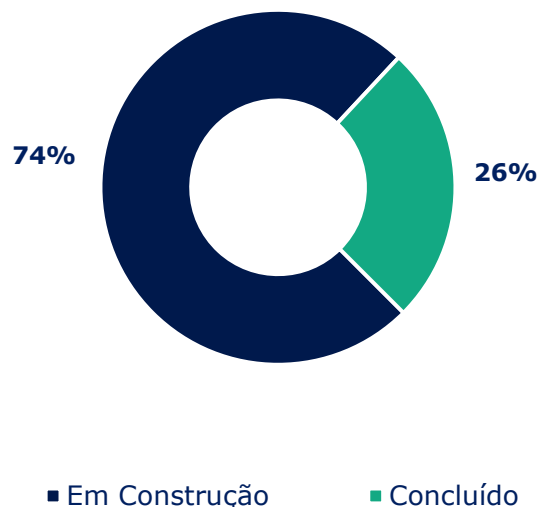
A Viver encerrou o 2T23 com 367 unidades em estoque e um VGV de R\$ 110,0 milhões, referentes à participação da Companhia, o que representa um aumento de 43,3% em relação ao trimestre anterior devido às unidades do novo empreendimento Station Vila Madalena.

O estoque é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, em linha com a estratégia da Companhia. Além disso, 26% refere-se à unidades performadas e 74% à unidades em construção.

Estoque por Segmento



Estoque por Fase



Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada). As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV, Estoque a Valor de Mercado, Vendas Contratadas, EBITDA, EBIT, Margem EBITDA, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

Receita Líquida

No 2T23, a receita operacional líquida foi de R\$ 11,6 milhões, representando uma redução de 37% em relação ao trimestre anterior. Esta redução é decorrente de vendas com receita a apropriar.



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 2T23 foi de R\$ 11,8 milhões, representando uma redução de 29,9% em relação ao 1T23 e uma redução de 43,8% em relação ao 2T22. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Custo dos Imóveis	(11.856)	(16.906)	-29,9%	(21.093)	-43,8%
Custo terreno, incorporação e construção	(9.724)	(13.849)	-29,8%	(17.822)	-45,4%
Encargos Financeiros	(2.132)	(3.057)	-30,3%	(3.271)	-34,8%

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Lucro Bruto

A Viver encerrou o 2T23 com um Lucro Bruto de R\$ 218 mil negativos e margem bruta ajustada de 16,4%.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Lucro (Prejuízo) Bruto	(218)	1.457	-115,0%	5.614	-103,9%
Margem Bruta	-1,9%	7,9%	-9,8 p.p.	21,0%	-23 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹	16,4%	24,6%	-8,1 p.p.	21,0%	-5 p.p.

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 2T23, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 2,7 milhões e o resultado bruto a apropriar R\$ 473 mil. A margem a apropriar do trimestre foi de 17,5%.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Receita a apropriar	2.707	3.393	-20,2%	8.000	-66,2%
Custo a apropriar	(2.234)	(2.647)	-15,6%	(7.678)	-70,9%
Resultado Bruto a apropriar	473	746	-36,6%	322	46,9%
Margem a apropriar	17,5%	22,0%	-4,5 p.p	4,0%	13,4 p.p

As variações de receita e custo a apropriar nas unidades vendidas estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento das obras Nova Fama e Park 183.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	Fama	Park 183	2T23
Receita a apropriar	2.590	117	2.707
Custo a apropriar	(2.154)	(80)	(2.234)
Resultado Bruto a apropriar	436	37	473
Margem a apropriar	16,8%	31,6%	17,5%

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas relativas à comercialização totalizaram R\$ 3,0 milhões no 2T23, representando um aumento de 71,1% em relação ao 1T23, devido aos lançamentos dos Empreendimentos Domum Home Resort e Station Vila Madalena.

Despesas comerciais (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Publicidade e propaganda	(2.535)	(902)	181,0%	(661)	283,5%
Depreciação estande de vendas e decorados	-	-	nc	(264)	nc
Comissões	(345)	(591)	-41,6%	(491)	-29,7%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(21)	(30)	-30,0%	(145)	-85,5%
Despesas com garantia de obras	(82)	(201)	-59,2%	(61)	34,4%
Perdas estimadas	-	-	nc	-	nc
Outras despesas	-	-	nc	(15)	nc
Total	(2.983)	(1.724)	71,1%	(1.637)	82,2%

No 2T23, as despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram 10,7 milhões, representando um aumento de 15,6% em relação ao trimestre anterior derivado da provisão de bônus acumulado até o primeiro semestre de 2023.



G&A (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Salários e Encargos	(8.596)	(6.930)	24,0%	(4.668)	84,1%
Gastos corporativos	(1.637)	(1.917)	-14,6%	(1.637)	0,0%
Depreciação direito de uso imóvel	(117)	(117)	0,0%	(181)	-35,4%
Despesas com reestruturação	(257)	(195)	31,8%	(195)	31,8%
Depreciação e amortização	(106)	(105)	1,0%	(61)	73,8%
Total	(10.713)	(9.264)	15,6%	(6.742)	58,9%

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Resultado do Período

No 2T23, a Viver registrou um prejuízo líquido de R\$ 14,9 milhões, apresentando uma melhoria significativa em relação ao trimestre anterior, com uma variação positiva de R\$ 11,3 milhões no resultado do 2T23.

EBITDA

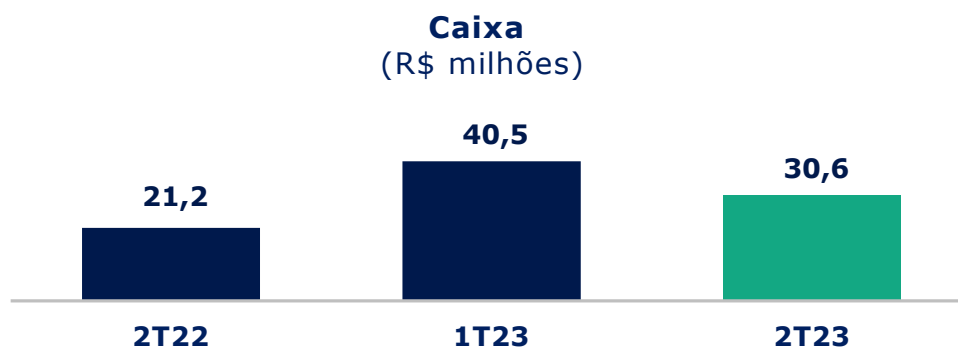
No 2T23, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 13,6 milhões, com margem EBITDA negativa de 116,9%, apresentando uma melhora significativa em relação ao trimestre anterior. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
EBT	(14.938)	(25.848)	-42,2%	(7.255)	105,9%
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	(1.027)	(363)	182,9%	(5.402)	-81,0%
Despesa financeira (SFH)	2.132	3.057	-30,3%	3.271	-34,8%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc
EBIT	(13.833)	(23.154)	-40,3%	(9.386)	47,4%
Depreciação	223	222	0,5%	242	-7,9%
EBITDA	(13.610)	(22.932)	-40,7%	(9.144)	48,8%
Margem EBITDA	-116,9%	-124,9%	793,7%	-34,2%	-8270,6%

Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 30 de junho de 2023, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 30,6 milhões, representando um aumento de 44,3% em relação ao 2T22 e uma redução de 24,4% em relação ao 1T23, devido as despesas relativas ao desenvolvimento do Empreendimento Domum Home Resort (Diadema) e ao lançamento do Empreendimento Station Vila Madalena.



Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o 2T23 com carteira total de R\$ 41,9 milhões de recebíveis, sendo R\$ 6,9 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 35,0 milhões relativos à unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

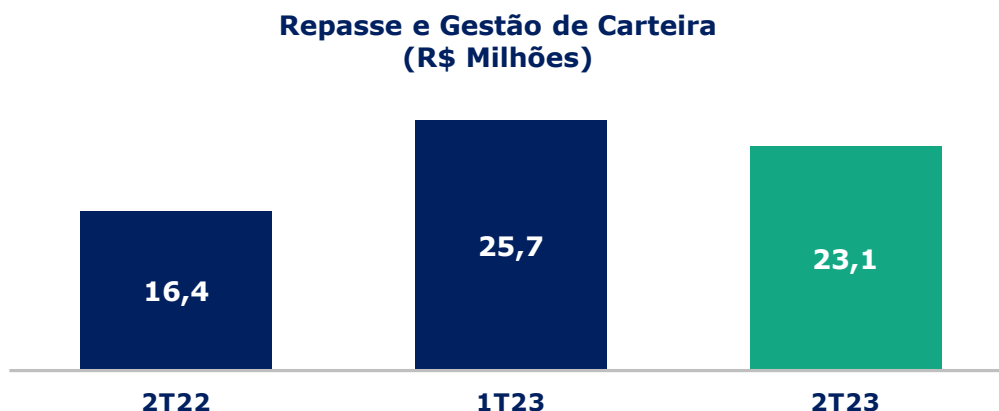
Contas a receber (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Curto Prazo	39.076	56.573	-30,9%	30.832	26,7%
Longo Prazo	74	200	-63,0%	5.682	-98,7%
Total "on balance"	39.150	56.773	-31,0%	36.514	7,2%
Total "off balance"	2.707	3.393	-20,2%	8.000	-66,2%
Total de Contas a Receber	41.857	60.166	-30,4%	44.514	-6,0%
Total concluídas	6.892	12.253	-43,8%	17.591	-60,8%
Total a entregar	34.965	47.913	-27,0%	26.072	34,1%
Total de terrenos	-	-	nc	851	-100,0%



Comentário do Desempenho

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 2T23 atingiram R\$ 23,1 milhões, enquanto no 1T23 a Companhia recebeu o montante de R\$ 25,7 milhões, representando uma redução de 10,2% entre os períodos, em decorrência de atraso no recebimento de repasse.

Já em relação ao mesmo período do ano anterior, temos um aumento de 40,8% nos recursos gerados por repasse e gestão de carteira.



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de junho de 2023, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 198,4 milhões, representando uma redução de 1,2% em relação ao 1T23 devido às vendas realizadas no período. O estoque da Companhia é composto por terrenos adquiridos em dinheiro ou por meio de permuta, construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhamento abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Terrenos	159.089	153.562	3,6%	115.494	37,7%
Construções em andamento	13.547	16.601	-18,4%	25.242	-46,3%
Unidades prontas	25.805	30.601	-15,7%	55.521	-53,5%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	5.834	nc
Total	198.441	200.764	-1,2%	202.091	-1,8%

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 30 de junho de 2023 era de R\$ 43,1 milhões, representando uma redução de 10% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 83% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Atualmente, a maior dívida da Companhia é de R\$ 32,1 milhões referente à emissão de Cédula de Crédito Bancário (CCB) para o desenvolvimento do empreendimento Nova Fama (GO) ("Nova Fama"), a qual foi cedida à Habitasec Securitizadora S.A. Referida dívida será amortizada com o repasse das contas a receber do Nova Fama.

Até 30 de junho de 2023 já havia sido captado os recursos para a quitação total da referida dívida com a alienação das unidades do empreendimento. Com isso, após a finalização do repasse das contas a receber das unidades já alienadas, o que está previsto para ocorrer no próximo trimestre, o endividamento da Companhia passará a ser de R\$ 11 milhões.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Corporativa + Produção	32,1	36,9	-13,0%	238,4	-86,5%
Dívida Corporativa	-	-	nc	0,1	nc
Dívida de SFH e Projetos	32,1	36,9	-13,0%	238,3	-86,5%
Securitização	1,4	1,4	0,0%	1,5	-6,7%
Coobrigação	1,4	1,4	0,0%	1,5	-6,7%
Emissão de CRI					
Sub-total Endividamento (I)	33,5	38,3	-12,5%	239,9	-86,0%
Partes Relacionadas	9,6	9,6	0,0%	9,6	nc
Partes Relacionadas	9,6	9,6	0,0%	9,6	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	43,1	47,9	-10,0%	249,5	-82,7%
Disponibilidades de Caixa Total	30,6	40,5	-24,4%	21,2	44,6%
Patrimônio Líquido	18,5	33,3	-44,4%	(191,6)	-109,7%

Eventos Subsequentes

Aumento de Capital Social – Conversão de Créditos Concursais

Em 21 de julho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um novo aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado pelo Estatuto Social da Companhia, no limite de R\$ 2.083.267.098,00, mediante a emissão de até 10.521.551 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$198,00 por ação, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia atualmente existentes.

O preço de emissão foi fixado nos termos do art. 170, §1º, inciso III da Lei nº 6.404/76, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 pregões realizados no ambiente B3 antes da apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial da Companhia (em 06/02/2017) e ajustado em virtude dos grupamentos de ações aprovados nas Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 12 de abril de 2019 e 10 de maio de 2023, respectivamente.

Este aumento de capital social destina-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente, bem como reforçar sua estrutura de capital e balanço, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva dos créditos do grupo.

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Anexos

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	Jun 23	Mar 23	Var. Jun 23 / Mar 23	Jun 22	Var. Jun 23 / Jun 22
ATIVO					
Circulante	164.848	188.475	-12,5%	153.798	7,2%
Caixa e equivalentes de caixa	30.631	40.498	-24,4%	21.188	44,6%
Contas a receber	39.076	56.573	-30,9%	30.832	26,7%
Imóveis a comercializar	71.360	73.057	-2,3%	78.943	-9,6%
Créditos diversos	17.875	12.897	38,6%	16.956	5,4%
Impostos e contribuições a compensar	5.278	5.081	3,9%	5.292	-0,3%
Despesas com vendas a apropriar	628	369	70,2%	587	7,0%
Não circulante	160.550	158.812	1,1%	160.178	0,2%
Realizável a longo prazo	147.931	146.877	0,7%	150.766	-1,9%
Contas a receber	74	200	-63,0%	5.682	-98,7%
Imóveis a comercializar	127.081	127.707	-0,5%	123.148	3,2%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	nc	1.347	-100,0%
Partes relacionadas	205	205	0,0%	820	-75,0%
Créditos diversos	5.369	3.728	44,0%	5.262	2,0%
Impostos e contribuições a compensar	14.640	14.027	4,4%	13.238	10,6%
Despesas com vendas a apropriar	562	1.010	-44,4%	1.269	nc
	12.619	11.935	5,7%	9.412	34,1%
Investimentos	9.768	8.958	9,0%	6.455	51,3%
Imobilizado líquido	2.707	2.842	-4,8%	2.767	-2,2%
Intangível	144	135	6,7%	190	-24,2%
Total do ativo	325.398	347.287	-6,3%	313.976	3,6%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	150.818	159.910	-5,7%	350.410	-57,0%
Empréstimos e financiamentos	32.123	36.910	-13,0%	702	nc
Debêntures	-	-	nc	210.624	-100,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.365	1.397	-2,3%	1.426	-4,3%
Fornecedores	9.520	9.531	-0,1%	13.577	-29,9%
Obrigações trabalhistas e tributárias	31.369	34.122	-8,1%	42.810	-26,7%
Contas a pagar	55.138	57.731	-4,5%	62.418	-11,7%
Arrendamento a pagar	456	479	-4,8%	494	-7,7%
Terrenos a pagar	4.829	4.817	0,2%	3.929	nc
Adiantamentos de clientes e outros	4.077	2.703	50,8%	1.993	104,6%
Partes relacionadas	9.999	10.401	-3,9%	9.735	2,7%
Provisões	1.123	1.010	11,2%	1.915	-41,4%
Provisões para perdas em investimentos	819	809	1,2%	787	4,1%
Não Circulante	156.125	154.064	1,3%	155.124	0,6%
Empréstimos e financiamentos	-	-	nc	27.000	nc
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	nc	27	-100,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.452	1.539	-5,7%	3.318	-56,2%
Contas a pagar	1.461	1.499	-2,5%	1.293	13,0%
Credores por imóveis compromissados	8.689	3.621	nc	-	nc
Arrendamento a pagar	364	6.275	-94,2%	852	-57,3%
Adiantamentos de clientes e outros	-	495	-100,0%	5.225	-100,0%
Provisões	144.159	140.635	2,5%	117.409	22,8%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	18.455	33.313	-44,6%	(191.558)	-109,6%
Capital social	2.723.788	2.723.788	0,0%	2.449.892	11,2%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	nc	-	nc
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	0,0%	(37.855)	0,0%
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0,0%	(45.244)	0,0%
Prejuízos acumulados	(2.622.234)	(2.607.376)	0,6%	(2.558.351)	2,5%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	325.398	347.287	-6,3%	313.976	3,6%

Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 / 1T23	2T22	Var. 2T23 / 2T22
Receita Operacional Bruta	11.772	18.314	-35,7%	26.835	-56,1%
Impostos sobre serviços e receitas	(134)	49	-373,5%	(128)	4,7%
Receita operacional líquida	11.638	18.363	-36,6%	26.707	-56,4%
Custos dos imóveis	(11.856)	(16.906)	-29,9%	(21.093)	-43,8%
Lucro Bruto	(218)	1.457	-115,0%	5.614	-103,9%
Receitas (Despesas) Operacionais	(15.747)	(27.668)	-43,1%	(18.271)	-13,8%
Despesas com comercialização	(2.983)	(1.724)	73,0%	(1.637)	82,2%
Despesas gerais e administrativas	(10.490)	(9.042)	16,0%	(6.500)	61,4%
Depreciações e amortizações	(223)	(222)	0,5%	(242)	-7,9%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(2.035)	(16.680)	-87,8%	(10.470)	-80,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(16)	-	nc	578	-102,8%
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(15.965)	(26.211)	-39,1%	(12.657)	26,1%
Resultado financeiro líquido	1.027	363	182,9%	5.402	-81,0%
Despesas financeiras	(419)	(781)	-46,4%	(1.594)	-73,7%
Receitas financeiras	1.446	1.144	26,4%	6.996	-79,3%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(14.938)	(25.848)	-42,2%	(7.255)	105,9%
Imposto de renda e contribuição social	(89)	(127)	-29,9%	25.792	-100,3%
Lucro (Prejuízo) do período	(15.027)	(25.975)	-42,1%	18.537	-181,1%
Participação de não controladores	169	(222)	-176,1%	(598)	-128,3%
Lucro (Prejuízo) do período	(14.858)	(26.197)	-43,3%	17.939	-182,8%

Comentário do Desempenho

Contato RI

Larissa Stefanone Pereira

**Coordenadora de Relações com
Investidores**

João Vitor Varricchio

**Analista de Relações com
Investidores**

ri.viver@viver.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461

Torre Sul – 10º andar - Pinheiros

São Paulo / SP

CEP 01.452-921



Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Balanço Patrimonial de 30 junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R\$)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	3	3	30.631	38.974
Contas a receber	6	565	4.290	39.076	66.107
Imóveis a comercializar	7	312	375	71.360	82.189
Créditos diversos	8	217	522	17.875	11.176
Impostos e contribuições a compensar	9	44	81	5.278	4.886
Despesas com vendas a apropriar		167	433	628	900
		1.308	5.704	164.848	204.232
Não circulante					
Contas a receber	6	-	2	74	275
Imóveis a comercializar	7	1.006	1.170	127.081	128.485
Partes relacionadas	18	35.613	52.951	205	3.270
Créditos diversos	8	369	339	5.369	4.053
Impostos e contribuições a compensar	9	40	40	14.640	14.083
Despesas com vendas a apropriar		55	-	562	1.051
		37.083	54.502	147.931	151.217
Investimentos	10	31.411	44.322	9.768	8.401
Imobilizado líquido		1.338	1.210	2.707	2.755
Intangível		144	166	144	166
		69.976	100.200	160.550	162.539
Total do ativo		71.284	105.904	325.398	366.771

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	32.123	36.574
Debêntures	11	-	233.462	-	233.462
Coobrigação na cessão de recebíveis	12	-	-	1.365	1.396
Fornecedores	13	1.698	4.120	9.520	12.237
Obrigações trabalhistas e tributárias	17	3.104	3.437	31.032	34.283
Impostos diferidos	17	38	257	337	829
Contas a pagar	14	4.604	5.704	55.138	58.572
Arrendamento a pagar	14	114	121	456	484
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	4.077	2.528
Credores por imóveis compromissados	15	-	-	4.829	5.656
Partes relacionadas	16	9.735	9.735	9.999	11.396
Provisões para garantia	18	-	-	1.123	812
Provisões para perda em investimentos	10	20.080	15.655	819	809
		39.373	272.491	150.818	399.038
Não circulante					
Coobrigação na cessão de recebíveis	12		-		1
Obrigações trabalhistas e tributárias	17	854	935	1.451	2.256
Impostos diferidos	17	-	-	1	1
Contas a pagar	14	-	-	1.461	1.499
Arrendamento a pagar	14	91	153	364	612
Credores por imóveis compromissados	15	-	-	8.689	11.102
Provisões para demandas judiciais	18	12.511	13.938	144.159	133.875
		13.456	15.026	156.125	149.346
Total do passivo		52.829	287.517	306.943	548.384
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
Capital social	22	2.723.788	2.482.665	2.723.788	2.482.665
Gastos na emissão de ações	22	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
Ações subscritas a cancelar	22	(45.244)	(45.244)	(45.244)	(45.244)
Prejuízos acumulados	-	(2.622.234)	(2.581.179)	(2.622.234)	(2.581.179)
		18.455	(181.613)	18.455	(181.613)
Participação dos não controladores		-	-	-	-
Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)		18.455	(181.613)	18.455	(181.613)
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		71.284	105.904	325.398	366.771

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Demonstração do Resultado do Período Findo em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais – R\$)

		Controladora				Consolidado			
	Notas	01.04.23 30.06.23	30.06.23	01.04.22 30.06.22	30.06.22	01.04.23 30.06.23	30.06.23	01.04.22 30.06.22	30.06.22
Receita operacional líquida	21	59	(3)	269	915	11.638	30.001	26.707	40.362
(-) Custos dos imóveis vendidos	21	(132)	(198)	165	342	(11.856)	(28.762)	(21.093)	(31.655)
(=) Lucro bruto		(73)	(201)	434	1.257	(218)	1.239	5.614	8.707
(-) Receitas (despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	22	(6.832)	(12.297)	(2.000)	(10.508)	(10.713)	(19.977)	(6.742)	(19.428)
Despesas com comercialização	23	(62)	(99)	(126)	(143)	(2.983)	(4.707)	(1.637)	(2.562)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(620)	(5.669)	1.037	6.970	(2.035)	(18.715)	(10.470)	(8.859)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(7.238)	(22.714)	(6.193)	(12.774)	(16)	(16)	578	735
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(14.825)	(40.980)	(6.848)	(15.198)	(15.965)	(42.176)	(12.657)	(21.407)
Despesas financeiras	24	(36)	(81)	(1.180)	(1.236)	(419)	(1.200)	(1.594)	(2.234)
Receitas financeiras	24	3	6	22	22	1.446	2.590	6.996	8.301
(=) Resultado financeiro líquido		(33)	(75)	(1.158)	(1.214)	1.027	1.390	5.402	6.067
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(14.858)	(41.055)	(8.006)	(16.412)	(14.938)	(40.786)	(7.255)	(15.340)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	20	-	-	-	-	(146)	(260)	(117)	(314)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	20	-	-	25.945	25.905	57	44	25.909	25.915
(=) Prejuízo do Período		(14.858)	(41.055)	17.939	9.493	(15.027)	(41.002)	18.537	(10.261)
Atribuível a						(14.858)	(41.055)	17.939	(9.493)
Acionistas da Companhia						(169)	53	598	768
Participação de não controladores									
						(15.027)	(41.002)	18.537	10.261
Prejuízo básico e diluído por ação	20	(0,6474)	(1,7888)	0,1255	0,0664				

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Demonstração do Resultado Abrangente do Período Findo em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01.04.23	01.04.22	01.04.23	01.04.22	01.04.23	01.04.22	01.04.23	01.04.22
	30.06.23	30.06.23	30.06.22	30.06.22	30.06.23	30.06.23	30.06.22	30.06.22
Prejuízo do período	(14.858)	(41.055)	17.939	9.493	(15.027)	(41.002)	18.537	10.261
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	(14.858)	(41.055)	17.939	9.493	(15.027)	(41.002)	18.537	10.261
Atribuível a								
Acionistas da Companhia	(14.858)	(41.055)	17.939	9.493	(14.858)	(41.055)	17.939	9.493
Participação de não controladores	-	-	-	-	(169)	53	598	768
	(14.858)	(41.055)	17.939	9.493	(15.027)	(41.002)	18.537	10.261

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto) para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)



	Notas	Capital social integralizado	Gastos na emissão de ações	Ações subscritas a cancelar	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021		2.449.892	(37.855)	(45.244)	(2.567.844)	(201.051)	-	(201.051)
Distribuição de lucros de minoritários	19.1	-	-	-	-	-	(768)	(768)
Lucro líquido do período	19.3	-	-	-	9.493	9.493	768	10.261
Em 30 de junho de 2022		2.449.892	(37.855)	(45.244)	(2.558.351)	(191.558)	-	(191.558)
Em 31 de dezembro de 2022		2.482.665	(37.855)	(45.244)	(2.581.179)	(181.613)	-	(181.613)
Aumento de capital por subscrição privada	19.1	241.123	-	-	-	241.123	-	241.123
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	(53)	(53)
Prejuízo do período		-	-	-	(41.055)	(41.055)	53	(41.002)
Em 30 de junho de 2023		2.723.788	(37.855)	(45.244)	(2.622.234)	18.455	-	18.455

5)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Demonstração do Fluxo de Caixa para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)



	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(41.055)	(16.412)	(40.786)	(15.340)
Ajustes em				
Depreciação e amortização	129	256	410	764
Provisões para perdas de ativos	(128)	-	6.589	(14.058)
Provisões para demandas judiciais	6.234	(5.166)	17.645	(4.299)
Provisões para garantia de obras	-	-	611	287
Impostos diferidos	(219)	-	(492)	(1.974)
Encargos financeiros sobre financiamentos	8	5	31	74
Resultado de equivalência patrimonial	22.714	12.774	16	(735)
Participação de não controladores	-	-	-	(768)
	(12.317)	(8.543)	(15.976)	(36.049)
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/Redução contas de ativos				
Contas a receber	4.018	(17)	21.834	11.962
Imóveis a comercializar	64	-	11.042	(9.964)
Impostos e contribuições a compensar	37	11	(949)	(13.002)
Créditos diversos	275	205	(13.661)	(197)
Partes relacionadas	13.386	(20.138)	3.029	383
Despesas com vendas a apropriar	211	(71)	761	(186)
Aumento/(redução) nas contas de passivos	-			
Obrigações trabalhistas e tributárias	(414)	24.355	(4.272)	3.408
Fornecedores	(2.422)	1.513	(2.717)	488
Contas a pagar	(1.100)	6	(3.503)	(11.045)
Arrendamento a pagar	-	(71)	-	(220)
Partes relacionadas	-	13.591	(1.397)	1.184
Terrenos a Pagar	-	-	(2.917)	-
Adiantamento de clientes	-	-	1.226	1.475
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.738	10.841	(7.500)	(51.763)
Das atividades de investimentos				
Transferências de quotas das SPES	-	(10.333)	-	(1.583)
Subscrição de capital	(1.400)	-	(1.390)	-
Juros capitalizados	(26)	-	-	-
No imobilizado	(235)	(554)	(341)	(976)
No intangível	-	43	-	43
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	(1.661)	(10.844)	(1.731)	(2.516)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	(8)	-	1.164	12.000
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	(69)	-	(276)	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	(77)	-	888	12.000
Saldo de caixa e equivalentes no final do período	3	4	30.631	21.188
Redução de caixa e equivalentes	-	(3)	(8.343)	(42.279)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	3	7	38.974	63.467
Saldo de caixa e equivalentes no final do período	3	4	30.631	21.188

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Demonstração do Valor Adicionado para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)



	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Receitas				
Vendas e serviços	(514)	975	35.484	15.385
	(514)	975	35.484	15.385
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(225)	342	(25.821)	(31.655)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(909)	(562)	(2.503)	(2.127)
Outros	(10.368)	2.380	(35.535)	3.302
	(11.502)	2.160	(63.859)	(30.480)
Valor adicionado bruto	(12.016)	3.135	(28.375)	(15.095)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(128)	(256)	(445)	(764)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(12.144)	2.879	(28.820)	(15.859)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(22.714)	(12.774)	(16)	735
Receitas financeiras	6	22	2.590	8.301
	(22.708)	(12.752)	2.574	9.036
Valor adicionado total a distribuir	(34.852)	(9.873)	(26.246)	(6.823)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	6.295	5.054	9.323	7.254
Comissões sobre venda	17	60	936	501
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(219)	(25.895)	265	(27.267)
Municipais	56	120	92	133
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	53	1.236	4.140	2.234
Aluguéis	1	59	-	61
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	(41.055)	9.493	(41.055)	9.493
Participação dos não-controladores	-	-	53	768
	(34.852)	(9.873)	(26.246)	(6.823)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

1 Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. sob a sigla VIVR3, não havendo acordo entre acionistas para formação de bloco controlador.

A atividade preponderante da Companhia é, em conjunto com as suas controladas e controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial e comercial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico e parcerias, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia apresenta patrimônio líquido positivo de R\$ 18.455, prejuízos acumulados de R\$ 2.622.234 em suas operações, com prejuízo de R\$ 41.055 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

1.1 Recuperação Judicial (encerrada em 17 de dezembro de 2021)

Após a realização do IPO em 2007, a Companhia adotou estratégia expansionista, seguindo a tendência do setor, e posteriormente com a deterioração do mercado passou a sofrer as consequências deste modelo de crescimento, tanto no aspecto de mercado, como também pela estrutura de capital existente, que se mostrou incompatível com a estratégia adotada.

A partir de 2012, o cenário macroeconômico brasileiro passou a desafiar as expectativas de expansão e geração de caixa do setor. Diante dessa conjunção de fatores, em 2012 a Viver atingiu um momento de crise. Naquele momento, a Viver apresentava despesas fixas extremamente elevadas, estrutura organizacional desproporcional à sua operação, dívidas corporativas com vencimentos no curto prazo de mais de R\$ 700 milhões, mais de 30 projetos paralisados e sem previsão de financiamentos dos recursos para conclusão das obras.

Neste mesmo ano de 2012, a Companhia optou por iniciar a reestruturação das suas atividades, com alteração do quadro de diretores e condução dos negócios norteada em 5 pilares: (i) redução de custos e preservação de caixa; (ii) desalavancagem/venda de ativos; (iii) entrega de projetos; (iv) fortalecimento da estrutura de capital; e (v) geração de valor.

A estratégia de reestruturação foi assim implementada. Houve redução de 75% dos custos gerais e administrativos, venda de ativos em torno de R\$ 500 milhões, redução de 62% das dívidas corporativas (mais de R\$ 400 milhões), além de renegociação dos demais passivos, captação de recursos de mais de R\$ 150 milhões para o término de obras e, por fim, e de extrema importância, entrega de praticamente a totalidade dos empreendimentos que estavam em construção.

Nada obstante, todos os esforços e o sucesso na implementação dos pilares norteadores, o cenário macroeconômico trouxe enormes impactos no modelo de negócios que estava sendo desenvolvido na nova gestão e que resultaram na crise enfrentada pela Companhia na época:

- a) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário recrudescu drasticamente;
- b) Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica;
- c) Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – Bancos estavam muito restritivos ao crédito à pessoa física;
- d) Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes;



Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

- e) Aumento exponencial do número de ações judiciais, especialmente relativas a distratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPEs.

No ano de 2016, a Companhia realizou uma série de reestruturações operacionais bem-sucedidas que permitiram melhorar sua estrutura e, conseqüentemente, a estrutura das demais controladas. Dentre os projetos realizados estão: (i) Esforço específico de venda e monetização de ativos; (ii) Projeto para monetização de ativos complexos “caixa livre”, com baixa conversão de vendas em caixa; (iii) Renegociação das despesas com fornecedores e advogados; (iv) Negociação com credores financeiros, com fechamento de operações de quitação de dívida financeira com desconto; (v) Reestruturação operacional de áreas chave na estrutura administrativa, resultando na reorganização de áreas e redução do quadro de colaboradores; (vi) Captação de financiamento para as operações, em especial; e (vii) Equalização das ações judiciais para redução do passivo contingente.

No entanto, no âmbito financeiro, a Companhia não logrou êxito em implementar as medidas planejadas, que resultou no agravamento da sua crise financeira e das demais controladas: (i) As tentativas de renegociação de dívidas esbarraram na resistência de seus principais credores quanto aos termos propostos; e (ii) Sem a solução junto a seus credores, a Companhia novamente perdeu atratividade quanto a ingresso de novo capital. Diversas conversas com esse intuito foram encerradas devido à falta de acordo com os bancos. Com recursos insuficientes em caixa, a Companhia passou a repactuar as parcelas do pagamento de suas dívidas com bancos e fornecedores, o que precipitou a redução no montante de crédito disponível para a mesma.

A Companhia se encontrava em um ciclo de deterioração de valor. Com o intuito de reverter este ciclo, foi ajuizada a Recuperação Judicial em 16 de setembro de 2016, que foi a medida mais adequada tendo por objetivo preservar valor para todos os “stakeholders” do Grupo Viver, a fim de permitir a equalização dos passivos, a restauração da relação de confiança com os clientes, fornecedores e bancos, a retomada dos lançamentos e, enfim, a superação da crise econômico-financeira.

Em 28 de setembro de 2016, o Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, juntamente com outras sociedades integrantes de seu grupo societário, determinando, entre outras medidas: (i) Dispensa de apresentação de certidões negativas para que a Companhia exerça suas atividades; (ii) Suspensão das ações e execuções contra a Companhia e as demais recuperandas por 180 (cento e oitenta) dias úteis, na forma da Lei; (iii) Apresentação de contas demonstrativas pela Companhia até o dia 30 de cada mês, sob pena de destituição dos seus controladores e administradores; (iv) Apresentação do plano de recuperação no prazo de 60 dias úteis; e (v) Expedição de edital, na forma do § 1º do artigo 52 da Lei nº 11.101/2005, com o prazo de 15 (quinze) dias úteis para habilitações ou divergências dos credores eventualmente não listados no pedido de Recuperação Judicial.

Para esse processo foi nomeada como administrador judicial a KPMG Corporate Finance Ltda. (“KPMG”).

Plano de Recuperação Judicial

O Plano Consolidado de Recuperação judicial da Companhia (“Plano”) teve como premissa econômica, dentre outros, a capitalização dos créditos concursais, por meio de emissão de novas ações da Companhia, o que ocasionou a diluição da participação societária dos acionistas que optaram por não exercer o seu direito de preferência na subscrição das novas ações.

O Plano teve como premissa a divisão dos credores nas seguintes classes: (i) trabalhistas; (ii) credores com garantia real; (iii) credores quirografários; (iv) credores microempresa e empresa de pequeno porte.

Para os credores trabalhistas, o Plano previu um pagamento linear de R\$ 12 mil, limitado ao valor do crédito, a todos os credores, e o saldo remanescente a ser capitalizado, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Os credores com garantia real são aqueles que possuem créditos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem. Os créditos com garantia real poderão ser capitalizados por meio da emissão de novas ações da Companhia. Para a capitalização do crédito com garantia real, será considerado o seu valor de face na data do pedido de Recuperação Judicial, sem qualquer redução ou desconto, mas também sem a incidência de juros ou correção monetária, a contar da data do pedido.

Os credores quirografários, por sua vez, foram divididos em duas subclasses: (i) credores adquirentes; e (ii) demais credores quirografários.

- a) Os credores adquirentes são aqueles que (i) tenham unidade imobiliária de algum empreendimento da Companhia; (ii) ainda possuam um saldo a pagar à Companhia em razão da operação de compra e venda da unidade; (iii) a unidade ainda esteja atrelada à operação de compra e venda; (iv) tenham ajuizado ação judicial contra a Companhia.
Nesses casos, os credores poderão escolher as seguintes formas de pagamento: (i) permanecer com a unidade, realizar o pagamento do saldo remanescente com desconto e desistir da ação judicial; (ii) rescindir o compromisso de compra e venda, mediante distrato, com a devolução do valor pago à Companhia e desistir da ação judicial; ou (iii) prosseguir com a ação judicial e receber o seu crédito, com desconto de 50%, mediante capitalização, por meio de emissão de novas ações da Companhia.
- b) Os créditos dos demais credores quirografários, assim como os créditos dos credores microempresa e empresa de pequeno porte, serão integralmente capitalizados, por meio da emissão de novas ações da Companhia.

O Plano traz também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais, sendo que basicamente fixou-se como preço de emissão da ação o valor de R\$ 1,98 (um real e noventa e oito centavos) por ação, que correspondia a média dos fechamentos dos trinta últimos pregões antes da apresentação do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, todo crédito concursal à ser pago em ações deveria ter como preço de emissão da ação o valor fixado no plano independente do momento de emissão das ações.

Destaca-se, todavia, que considerando o grupamento ocorrido aprovado em Assembleia Geral Extraordinária em 12 de abril de 2019 (que agrupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), bem como do outro grupamento aprovado em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 10 de maio de 2023 (que agrupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), o preço de emissão do Plano de Recuperação Judicial passou a ser de R\$ 198,00 (cento e noventa e oito reais) por ação.

No que tange à emissão das novas ações, a Companhia colocou à disposição dos credores a utilização da figura do Comissário, o qual recebe as novas ações em favor dos credores que optarem pela sua utilização, realiza a sua venda de acordo com a cotação no momento do pregão e entrega os recursos líquidos provenientes da venda ao credor.

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

Os valores pagos com ações e desembolso de caixa foram calculados com base no Quadro Geral de Credores apresentados pelo administrador judicial, o qual está publicado no site da Viver e na CVM. Eventuais divergências de valores e habilitações de crédito ainda estão em análise perante o Juízo da Recuperação, devendo, dessa forma, ser convertidas nas próximas tranches do aumento de capital, o que vai gerar emissão de novas ações e diminuição do passivo da Viver.

O aumento de capital destina-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente, bem como a reforçar a estrutura de capital e o balanço da Companhia, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro



Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva dos créditos do grupo da Companhia, sendo assegurado o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição de novas ações.

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente. O preço de emissão foi fixado, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base nas cotações das ações na B3 antes da apresentação da primeira versão do plano, visando eliminar qualquer possibilidade de o preço das ações serem impactadas pela variação no preço das ações da Companhia após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

1ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de maio de 2018 ocorreu a homologação do aumento de capital social, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571.253, com a emissão de 288.508.781 ações ordinárias, e como já mencionado esse aumento destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial.

2ª Tranche de aumento de capital

No dia 12 de novembro de 2018 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, no montante de R\$ 302.108, mediante a emissão de 152.584.772 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

3ª Tranche de aumento de capital

No dia 08 de março de 2019 foi homologado em reunião do Conselho da Administração o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de R\$ 35.196 mediante a emissão de 17.775.438 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

4ª Tranche de aumento de capital

Em 19 de dezembro de 2019 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 5.049, com a emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

5ª Tranche de aumento de capital

Em 06 de novembro de 2020 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 36.850, com a emissão de 1.861.113 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

6ª Tranche de aumento de capital

Em 26 de novembro de 2021 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 48.963, com a emissão de 2.472.901 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

7ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de março de 2023 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 218.226, com a emissão de 11.021.532 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Encerramento da Recuperação Judicial

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Em 17 de dezembro de 2021 foi certificado o trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial da Companhia, nos autos do processo sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de São Paulo, sendo a decisão do juiz definitiva e incontestável. Os créditos concursais remanescentes, bem como todos os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido da Recuperação Judicial, continuam sujeitos aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, com observância das normas legais acerca dos valores devidos.

1.2 Continuidade das operações

As informações contábeis trimestrais do período findo em 30 de junho de 2023 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada das suas atividades preponderantes, a melhor adequação de sua estrutura de capital visando os investimentos necessários para o crescimento, a geração futura de resultados operacionais e consequentemente a retomada da sua lucratividade:

(a) Negociação contínua com credores, no sentido de encontrar soluções na forma de quitação das dívidas concursais e extra-concursais remanescentes, seja mediante a conversão dos créditos no âmbito da Recuperação Judicial ou com a execução das garantias.

(b) Foco no processo de repasses dos clientes para geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o período com R\$ 30.383 de recebíveis (líquido de provisões para perdas e distratos);

(c) Venda de terrenos que não estão nos planos de lançamento da Companhia;

(d) Foi criada, e encontra-se em ciclo operacional, a unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de retomar e concluir projeto imobiliários paralisados, atualmente com 2 obras em andamento além de unidades performadas adquiridas para revenda.

(e) Participação em novos empreendimentos no segmento da incorporação imobiliária, quer seja como sócia ou principal, em operações de *distressed* (aquisição de empreendimentos paralisados visando a retomada das obras) ou em operações *greenfield* (aquisição de terreno, incorporação, construção e venda das unidades imobiliárias).

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante no seu estatuto social.

2 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - "Demonstração Intermediária", e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com o

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

CPC 21 (R1) e IAS 34 - Interim Financial Information, contemplando os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n. 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), cujas bases para o reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.1.2, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de ITR.

2.1 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.1.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia e suas investidas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária em construção. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do resultado final.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. 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.

Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Realizadas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

2.1.2 Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue os preceitos que são descritos na Nota 2.21 às DFPs, os quais são aplicáveis às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil e estão adimplentes com as normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Mediante essas normas e julgamento da administração, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária em construção é realizada pelo método do percentual de conclusão da obra (POC).

(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.1. às DFPs.

(c) Perdas estimadas - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto por atrasos superiores à referida tolerância. Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias (Nota 6).

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 19(b)).

(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 3.292 (R\$ 5.928 em 31 de dezembro de 2022) (Nota 26), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

Consequentemente, a administração preparou as informações contábeis utilizando políticas contábeis aplicáveis a

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

empresas com continuidade de operações (*on a going-concern basis*), as quais não consideram quaisquer ajustes decorrentes de incertezas sobre a sua capacidade de operar de forma continuada.

2.2 Aprovação das demonstrações financeiras

Em 11 de agosto de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

3 Novas normas, interpretações e alterações de normas

3.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2023

Novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas conforme descritas abaixo.

IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).

Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 e CPC 50 vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica a Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis). Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante.

As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação; e
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. A Companhia avaliou e não identificou impacto nos contratos de empréstimos já existentes.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis). Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de ‘estimativa contábeis’. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações estão vigentes em 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis). Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

A administração avaliou o impacto dessas alterações mas não identificou um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

4 Gestão de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas e controladas em conjunto.

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de taxa de juros

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de até 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários, estão mencionadas nas Notas 11 e 12, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 16, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado no item (d), onde também estão indicados os ativos e passivos sujeitos a taxas variáveis de juros.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como praticamente nulo, visto que (i) todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; (ii) a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. No caso de unidades para as quais a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estejam financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dá a segurança necessária para mitigar riscos de crédito.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 5) em certificados de depósito bancário e em papéis de conglomerado financeiros de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

No contexto descrito na Nota 1, a Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de linhas para o financiamento de capital de giro e compromissos com suas obras e obtenção de recursos de seus acionistas. O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de junho de 2023.

Descrição	Consolidado		
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos
			Total

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Empréstimos e financiamentos	32.123	-	-	32.123
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.365	-	-	1.365
Credores por imóveis compromissados	4.809	2.414	-	7.223
Em 30 de junho de 2023	<u>38.297</u>	<u>2.414</u>	<u>-</u>	<u>40.711</u>
Empréstimos e financiamentos	36.574	-	-	36.574
Debêntures	233.462	-	-	233.462
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.396	-	1	1.397
Credores por imóveis compromissados	5.313	4.827	-	10.140
Em 31 de dezembro de 2022	<u>276.745</u>	<u>4.827</u>	<u>1</u>	<u>281.573</u>

(d) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 30 de junho de 2023, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	12,72	9,54	6,36
Alta do CDI	12,72	15,90	19,08
Queda IGP-M	3,10	2,33	1,55
Alta IGP-M	3,10	3,88	4,65
INCC	8,17	6,13	4,09
TR	-	-	-
IPCA	6,07	7,59	9,11

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação (CDI ou TR). Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 26).

Dados consolidados	30.06.23		31.12.2022		Risco	Valores para 2023		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	29.704		38.574					
100% a 140% do CDI	29.704		38.574		Queda do CDI	2.828	2.121	1.414
Contas a receber de clientes (Nota 6)	39.031		66.153					
IGP-M	6.892		27.860		Queda do IGP-M	214	160	107
INCC	32.139		38.293		Queda do INCC	2.626	1.969	1.313
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)		37.769		36.574				
IPCA		37.769		36.574	Alta do IPCA	(1.950)	(2.438)	(2.926)
Debêntures (Nota 11)		-		233.462				
TR		-		210.566	Alta da TR	-	-	-
CDI		-		22.896	Alta do CDI	-	-	-
Arrendamento a pagar (Nota 14)		1.096		1.096				
IGP-M		1.096		1.096	Alta do IGP-M	(34)	(43)	(51)
Coobrigação na cessão de recebíveis (Nota 12)	-	1.365	-	1.397				

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

CDI	-	124	-	140	Alta do CDI	(16)	(20)	(24)
IGP-M	-	1.241	-	1.257	Alta do IGP-M	(39)	(48)	(58)

(i) Na determinação dos cenários não foram consideradas as aplicações financeiras em renda fixa que possuem rendimentos pré-fixados.

(e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e de suas controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade operacional, fortalecendo seu *rating* de crédito perante as instituições financeiras, a fim de suportar os negócios e reduzir esse custo.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base em índice que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Referidos índices, de acordo com as informações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Empréstimos e financiamentos	-	-	37.769	36.574
Debêntures	-	233.462	-	233.462
Coobrigação recebíveis	-	-	1.365	1.396
		233.462	39.134	271.432
Caixa e equivalentes de caixa	(3)	(3)	(30.631)	(38.974)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	(3)	233.459	8.503	232.458
Patrimônio líquido	18.455	(181.613)	18.455	(181.613)
Patrimônio líquido e dívida líquida	18.452	51.846	26.958	50.845
Percentual	N.A.	450,29%	31,54%	457,19%

(f) Estimativa do valor justo

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Conforme descrito na Nota 11, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

A Companhia aplica o CPC 40 (R1)/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

O nível 2 de hierarquia do valor justo é o utilizado pela Companhia e controladas e controladas em conjunto para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado, que integram as aplicações financeiras mencionadas na Nota 5. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuíam ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, certificados de depósito bancário) é determinado mediante os dados fornecidos pela instituição financeira onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Por conta do pedido de recuperação judicial em setembro de 2016, as dívidas concursais não estão sendo atualizadas pelos seus respectivos índices estabelecidos em contratos, sendo que o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores em 29 de novembro de 2017, tendo sido homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 14 de dezembro de 2017. O trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial foi certificado em 17 de dezembro de 2021.

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos demais ativos financeiros podem ser avaliados mediante referência às garantias correspondentes:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	565	4.292	33.608	57.624
Sem alienação fiduciária	3.167	3.457	1.292	1.292
	3.732	7.749	34.900	58.916
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	32.674	38.942
Contas a receber de clientes	3.732	7.749	67.574	97.858
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(3.167)	(3.457)	(28.543)	(31.705)
Contas a receber de clientes	565	4.292	39.031	66.153

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 31.519 (31 de dezembro de 2022 – R\$ 28.917) encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise dos potenciais casos que podem gerar perdas ou distratos e foi constituída provisão para perdas e distratos, conforme demonstrado na Nota 6.

5 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Caixa e bancos contas movimento	3	3	927	400
Fundos de investimentos	-	-	841	334
Certificados de Depósito Bancário	-	-	28.863	38.240
Total de caixa e equivalentes de caixa	3	3	30.631	38.974

As aplicações financeiras são de liquidez imediata e classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R2) (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas substancialmente em 100% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 30 de junho de 2023, aproximadamente R\$ 862 classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

6 Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	3.732	7.749	34.900	58.916
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(3.167)	(3.457)	(28.008)	(31.056)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	565	4.292	6.892	27.860
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	34.564	44.764
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	(535)	(649)
(+) Parcelas recebidas	-	-	38.135	10.003
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	72.164	54.118
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(2.707)	(5.441)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 15)	-	-	1.064	786
(=) Receita apropriada	-	-	70.521	49.463
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(247)	(1.167)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(38.135)	(10.003)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	32.139	38.293
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	565	4.292	39.031	66.153
Outras contas a receber e serviços	10.304	10.304	10.423	10.533

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(10.304)	(10.304)	(10.304)
Contas a receber de outras operações	-	-	119	229
Total do contas a receber	565	4.292	39.150	66.382
Circulante	565	4.290	39.076	66.107
Não circulante	-	2	74	275

Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber:

- até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* e registrados como receita financeira no resultado do exercício.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor justo das contraprestações a receber, considerando o custo médio ponderado de encargos financeiros que a Companhia incorre em suas captações, desconsiderando o efeito da inflação no período (expectativa da variação do IGP-M nos próximos 12 meses – suavizada, divulgada pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada.

A taxa de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas usuais de mercado, motivo pelo qual estão apresentadas a seu valor justo. As contrapartidas da reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária.

Cronograma previsto de recebimento do total da carteira de recebíveis (receitas apropriadas acrescidas das receitas a apropriar), deduzida das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

Ano - descrição	Imóveis			Consolidado
			30.06.23	31.12.22
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	2.879	8.908	11.787	23.685
A vencer				
2023	3.918	24.893	28.811	48.019
2024	91	209	300	190
2025	3	14	17	81
2026 em diante	1	5	6	-
	6.892	34.029	40.921	71.975

A Companhia possui empreendimentos concluídos, estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto às instituições financeiras, em taxas mais atrativas que aquelas estabelecidas nos contratos de venda firmados com a Companhia (em geral, estão sujeitas a variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano).

Conforme mencionado na nota explicativa 4(g) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). Essa estimativa é

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 22.434 (31 de dezembro de 2022 - R\$ 25.952).

A composição das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos nas contas a receber pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Provisão para perdas	10.513	10.513	16.413	16.057
Provisão para distratos	2.958	3.248	22.434	25.952
	<u>13.471</u>	<u>13.761</u>	<u>38.847</u>	<u>42.009</u>
Empreendimentos concluídos	3.167	3.457	28.008	31.056
Empreendimentos em construção	-	-	535	649
Demais contas a receber	10.304	10.304	10.304	10.304
	<u>13.471</u>	<u>13.761</u>	<u>38.847</u>	<u>42.009</u>

Abaixo está o quadro com o movimento das perdas estimadas de contas a receber:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2021	(10.513)	(78.243)
Reversão de provisão para distratos	(3.248)	31.722
Reversão / (complemento) de provisão para perdas estimadas	-	4.512
Em 31 de dezembro de 2022	<u>(13.761)</u>	<u>(42.009)</u>
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	290	3.518
Reversão de perdas estimadas	-	(356)
Em 30 de junho de 2023	<u>(13.471)</u>	<u>(38.847)</u>

A Companhia possui clientes ativos com ações judiciais, porém não necessariamente são exigidos distratos para tais ações, assim a Companhia atua juntamente com seus advogados e os seus clientes para resolução dos processos e conseguir receber os saldos em aberto. O quadro abaixo demonstra o saldo das contas a receber que está no contencioso jurídico:

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	19.432	-	19.432
A vencer	182	-	182
	<u>19.614</u>	<u>-</u>	<u>19.614</u>

Conforme descrito na nota 18 (b), a Companhia mantém em 30 de junho de 2023 uma provisão de R\$ 122.710 (31 de dezembro de 2022 – R\$ 106.324) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	182.424	176.534
Imóveis em construção	-	-	13.800	24.207
Imóveis concluídos	312	375	20.595	27.194
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	1.006	1.170	14.149	15.445
Provisão para distratos imóveis em construção (i)	-	-	184	561
	<u>3.988</u>	<u>4.215</u>	<u>231.152</u>	<u>243.941</u>
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(23.894)	(23.969)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(437)	(849)

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(4.947)	(4.748)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(3.433)	(3.701)
	(2.670)	(2.670)	(32.711)	(33.267)
	1.318	1.545	198.441	210.674
Circulante	312	375	71.360	82.189
Não circulante	1.006	1.170	127.081	128.485

- (i) Conforme mencionado na nota 6, a Companhia constituiu perdas estimadas para distratos com base na análise dos contratos de vendas que possuem ações judiciais, retornando o custo das unidades para o estoque de imóveis a comercializar;
- (ii) Decorrente dos preços de mercado praticados e das estratégias adotadas pela Companhia com relação a reprecificação dos estoques e avaliações de terrenos por valor de venda ou viabilidade econômica.

Terreno Chácara Europa

Em novembro de 2020, foi aprovado pelo Departamento de Parque e Áreas Verdes a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental firmados junto à Prefeitura do Município de São Paulo, do terreno situado a Rua Visconde de Porto Seguro na Chácara Flora. O licenciamento de um futuro empreendimento, bem como da supressão necessária à realização do mesmo foram objetos de processos administrativos que tramitaram regularmente perante a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgão competentes, no ano de 2004. Em acórdão prolatado em setembro de 2017, o Tribunal de Justiça de São Paulo concedeu provimento à apelação da Companhia, reconhecendo a regularidade de todos os procedimentos administrativos tomados pela Companhia, a ausência de qualquer dano ao meio ambiente e a autorização para implantação de projetos imobiliários.

Diante da decisão judicial proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, bem como após a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental, a Companhia iniciou os procedimentos de supressão vegetal. Em dezembro de 2020, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São Paulo lavrou o Auto de Infração nº 044346 (sem penalidade) pelo qual se determinou a suspensão das obras (que não estavam sendo executadas no momento) até a apresentação do laudo de fauna. Este laudo, ainda que não obrigatório, já havia sido elaborado pela Companhia antes do início da supressão e, assim, foi apresentado pela Companhia, ocasião na qual requereu, também, a revisão da referida suspensão (ainda pendente de deliberação). Não obstante a legalidade de todos os atos praticados pela Companhia, bem como do direito à realização do referido empreendimento, a Companhia cessou momentaneamente as atividades na área.

Em 21/11/2021, foi proferida decisão pelo juiz da 08ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo determinando que a Prefeitura não mantivesse novos obstáculos ao empreendimento sob pena de multa diária de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), limitada a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Essa decisão foi objeto de recursos de agravo de instrumento interposto pelo Ministério Público sob o nº 2273731-79.2021.8.26.0000 e pela Prefeitura de São Paulo sob o nº 2281730-83.2021.8.26.0000, nos quais obtiveram efeito suspensivo e ainda carece de apreciação pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em 30 de junho de 2023 o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 65.203.

Terreno - Viver Fama

Em dezembro de 2020, a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, firmaram um acordo onde a NPL Brasil pretendia adquirir do Banco Pan S.A o crédito e todos os direitos relacionados a ele, inclusive, mas não se limitando, as garantias existentes. O Banco Pan S.A era até então detentor de três cédulas de crédito bancário emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., as quais têm como garantia hipoteca sob as unidades autônomas do empreendimento imobiliário “Viver Fama” e cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

comercialização das unidades autônomas do referido empreendimento, além de garantia fidejussória das Garantidoras, Viver Incorporadora e Construtora S.A e Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. Em março de 2019, o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. Posteriormente ao ajuizamento da Recuperação Judicial, a Inpar Projeto 45 SPE Ltda foi excluída do processo, haja vista a existência de patrimônio de afetação na referida sociedade. O Banco Pan S.A ingressou com ação de execução em face das devedoras, sob processo nº 1111698-92.2017.8.26.0100 em trâmite perante a 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia foi notificada pela NPL Brasil, tendo a mesma informado a aquisição da integralidade do crédito detido pelo Banco Pan S.A juntamente com todas as garantias existentes. Em decorrência do acordo firmado junto a Companhia, foi reconhecido em dezembro de 2020 a dívida de R\$ 9.310 (nota explicativa 14), que foi paga parcialmente mediante a conversão do crédito em ações da Companhia em 13 de abril de 2021 e 08 de julho de 2021. A Companhia registrou em suas Demonstrações Financeiras o efeito do futuro cancelamento das ações convertidas na 3ª tranche de aumento de capital ao Banco Pan S.A (nota explicativa 21).

No que se refere o saldo em aberto, em 28 de setembro de 2021 a Companhia celebrou aditivo ao acordo firmado diretamente com terceiros para os quais a NPL efetuou a cessão do crédito (“Novos Credores”), pelo qual restou estabelecido que a Companhia pagaria o saldo do crédito (914.636 ações), no montante de R\$ 1.344.514,92 (um milhão, trezentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e catorze reais e noventa e dois centavos), equivalente a R\$ 1,47 (um real e quarenta e sete centavos) por ação, nos termos do artigo 171, §2º da Lei 6.404/76, sendo que tal valor foi pago no mês de outubro de 2021.

Após o pagamento da dívida à NPL Brasil, foram liberadas as garantias relacionadas ao terreno do empreendimento imobiliário “Viver Fama”, bem como parte dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades da segunda fase do Empreendimento Imobiliário que foi relançado como “Nova Fama” no decorrer do 3º Trimestre de 2021 e tem previsão de conclusão das obras para o 2º semestre de 2023.

O quadro abaixo demonstra a composição dos custos incorridos dos empreendimentos em construção:

Descrição	Consolidado	
	30.06.23	31.12.22
Custo incorrido acumulado	67.284	60.010
Custo apropriado às unidades vendidas	(57.398)	(41.938)
Juros capitalizados	21.295	18.300
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(17.381)	(12.165)
No fim do exercício	13.800	24.207

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 11.

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Adiantamentos a fornecedores	211	339	3.190	3.672
Depósitos judiciais	368	339	5.073	4.053
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	7	19	6	26
Habitasec Securitizadora (ii)	-	-	12.984	6.444
Outros	-	388	1.514	1.251
Perdas estimadas para créditos diversos	-	(224)	-	(693)
	586	861	23.244	15.229
Circulante	217	522	17.875	11.176

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Não circulante	369	339	5.369	4.053
----------------	-----	-----	-------	-------

- (i) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos.
- (ii) Valor da CCB a liberar apresentada na Nota 11.

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2022	(224)	(693)
Provisões lançadas no ano	224	693
Em 30 de junho de 2023	-	-

9 Impostos e contribuições a compensar

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto detêm impostos a recuperar (tributos federais) nos montantes a seguir descritos, os quais serão objeto de compensação com tributos vincendos e/ou de restituição e compensação com débitos parcelados, conforme previsto na legislação tributária:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
PIS	60	60	1.671	1.597
COFINS	142	142	8.134	7.791
CSLL	65	65	163	161
IRPJ (ii)	45	45	13.210	12.765
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.250	935
Outros	(26)	11	(156)	74
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(4.354)	(4.354)
	84	120	19.918	18.970
Circulante	44	81	5.278	4.886
Não circulante	40	40	14.640	14.083

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 4.354 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS (Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição.
- (ii) A Companhia, por intermédio do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, que deverão ser objeto de pedidos específicos.



Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

A movimentação nas perdas estimadas com impostos a compensar pode ser assim demonstrada:

Descrição	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2022	(4.354)
Complemento de perdas estimadas	-
Em 30 de junho de 2023	(4.354)

10 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	29.522	42.460	9.768	8.401
Provisão para perda em investimento (b)	(20.080)	(15.655)	(819)	(809)
Investimentos (a)	9.442	26.805	8.949	7.592
Reclassificação para o passivo	20.080	15.655	819	809
Encargos financeiros apropriados (*)	1.889	1.863	-	-
	31.411	44.323	9.768	8.401

(*) A controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 11.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31.12.21	Subscrição de capital	Aumento de capital	Baixa	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.22	Subscrição de capital	Transferência de quotas	Equivalência patrimonial	Saldo em 30.06.23
Viver Desenvolv. Imob. Ltda.	(16.119)	-	11.006	-	(6.552)	(11.665)	-	14.503	(2.838)	-
Viver Empreend. Ltda. (i)	40.120	-	198	-	(8.858)	31.460	-	(31.460)	-	-
Viver Participações Ltda.	(27)	-	(535)	-	407	(155)	-	(472)	(16.065)	(16.193)
LIV Holding Empreendimentos e Neg. Imobiliários	-	-	-	-	-	-	-	18.115	(586)	17.529
Inpar Particip. e Assoc. Ltda.	(1.611)	-	-	1.668	(57)	-	-	-	-	-
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda. (i)	1	-	-	-	(14)	(13)	-	13	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(594)	-	-	-	(2)	(596)	-	-	(1)	(597)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. (i)	(2.582)	-	-	-	(297)	(2.879)	-	2.879	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-	(66)	(2.150)	(2.216)
Vila Madalena Empreend. Imob. Ltda	4.517	-	-	(4.517)	-	-	-	-	-	-
F5 Crédito e Intermediação de Negócios Ltda	44	-	-	-	3	47	-	(46)	(1)	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	10	-	-	-	(14)	(4)	-	4	-	-
F5 Assessoria de Crédito Participações Ltda.	-	1	-	-	-	1	-	(1)	-	-
LIV Real Distressed Gestão Imob. Ltda.	-	1	-	-	3.089	3.090	-	-	39	3.129
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	-	10	-	-	(83)	(73)	-	-	(1.096)	(1.169)
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	-	-	10	-	-	10
Sociedades controladas	23.759	12	10.669	(2.849)	(12.378)	19.213	10	3.469	(22.698)	493
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	12	-	535	-	(48)	499	-	(17)	(10)	472
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	52	-	-	-	(1)	51	-	-	-	51
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	76	-	(85)	-	-	(9)	-	-	-	(9)
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	2.944	-	-	-	(1)	2.943	-	-	-	2.943
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	47	-	-	-	1	48	-	-	-	48
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	142	-	-	-	(9)	133	-	-	(1)	132
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	-	-	1	(157)	-	-	-	(157)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	(194)	-	-	-	(12)	(206)	-	-	(5)	(211)
SCP AF Lapa III	300	-	-	-	-	300	-	-	-	300
SCP VI-Revflo Jose dos Reis	178	289	-	-	-	467	-	-	-	467
SCP VI-Revflo Criciumal	5	1.170	-	-	-	1.175	657	-	-	1.832
SCP VI-Revflo Herval	100	2.248	-	-	-	2.348	733	-	-	3.081
Sociedades controladas em conjunto	3.504	3.707	450	-	(69)	7.592	1.390	(17)	(16)	8.949
Total	27.263	3.719	11.119	(2.849)	(12.447)	26.805	1.400	3.452	(22.714)	9.442

(i) Transferências de quotas foi da Viver S.A. para a Viver Participações Ltda., não tendo movimentação de caixa a compra das quotas foi quitada por saldo de partes relacionadas e não alterou o controlador final das empresas investidas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)

(b) Provisão para perdas em investimentos

A Companhia assume as obrigações relacionadas com as suas controladas e controladas em conjunto e, por esse motivo, provisões para perdas para os seguintes investimentos foram constituídas e registradas no passivo circulante:

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31.12.22	Acréscimo/ (diminuição)	30.06.23	31.12.22	Acréscimo/ (diminuição)	30.06.23
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.665	(11.665)	-	-	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda	13	(13)	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	2.879	(2.879)	-	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	596	1	597	-	-	-
Viver Participações Ltda.	53	15.667	15.720	-	-	-
LNR Empreendimentos	-	2.217	2.217	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	4	(4)	-	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	73	1.096	1.169	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	9	-	9	9	-	9
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	157	-	157	157	-	157
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	206	5	211	206	5	211
Acanto Incorporadora Ltda	-	-	-	366	5	371
PMCS Participações	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	15.655	4.425	20.080	809	10	819

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)

**11 Empréstimos, Financiamentos e Debêntures**

Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido dos custos de transação:

			Consolidado	
Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	30.06.23	31.12.22
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>				
Projetos – CCB (c)	IPCA	Até 13%	32.123	36.574
			32.123	36.574
<u>Debêntures</u>				
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	-	210.566
Emissão 24 de junho de 2011	DI	5,75%	-	-
Emissão 16 de setembro de 2022 (b)	DI	7,50%	-	22.896
			-	233.462
Total dívidas			32.123	270.036
Circulante			32.123	270.036
Não Circulante			-	-

Como garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures contraídos pela Companhia, foram outorgadas alienação fiduciária de direitos aquisitivos sobre imóveis, alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedades controladas e controladas em conjunto, alienação fiduciária de imóveis, caução de direitos aquisitivos sobre imóveis e cessão fiduciária de quotas de sociedades de controladas.

(a) Emissão em 18 de janeiro de 2011 (primeira emissão)

A Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia flutuante no montante de R\$ 300.000 na quantidade de 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada.

Os recursos obtidos por meio da emissão foram utilizados exclusivamente no financiamento de empreendimentos imobiliários e que atenderam aos critérios de elegibilidade.

As garantias compreendem cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária das quotas de pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, cessão fiduciária de recursos em contas bancárias e alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

Tendo em vista o pedido de recuperação judicial da Companhia e levando em consideração os termos constantes da Escritura de 1ª Emissão de Debêntures, se deu o vencimento antecipado da dívida, cujo saldo devedor corresponde ao crédito habilitado na lista de credores no âmbito da recuperação judicial.

Em função de divergências quanto aos procedimentos e critérios para liquidação deste passivo, vinculados às condições apresentadas no plano de recuperação judicial, a discussão passou a ser tratada judicialmente.

Em 31 de outubro de 2022, a Companhia protocolou Pedido de Homologação de Acordo (“Acordo”) perante a 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo – SP, em conjunto com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (“FGTS”), representado pela Caixa Econômica Federal (“CEF”), com objetivo de quitar a dívida decorrente do saldo remanescente das Debêntures.

Com a homologação do Acordo, as partes concordaram em:

- (i) converter o saldo devedor da dívida em ações da Companhia, no montante de R\$ 210.566, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, mediante emissão de 10.634.629 (dez milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e vinte e nove) ações ordinárias VIVR3 pelo valor unitário de R\$ 19,80 (dezenove reais

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**
Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022**(Em milhares de reais – R\$)**

- e oitenta centavos);
- (ii) liberar os ativos da Companhia que haviam sido dados em garantia;
- (iii) quitar o crédito extraconcursal da dívida e ressarcir despesas advocatícias, cartorárias, emolumentos e despesas judiciais em favor da Caixa Econômica Federal, totalizando o valor de R\$ 14.070, valor este já liquidado financeiramente no decorrer do mês de dezembro/2022; e
- (iv) desistir de todas as ações judiciais que envolvem o referido tema.

Em 05 de novembro de 2022, o Acordo foi homologado, sendo que a partir dessa data e pelo prazo de 06 (seis) meses, todas as ações envolvendo o assunto ficaram suspensas. A quitação final entre as partes ocorreu em 21 de março de 2023 mediante a 7ª tranche de aumento de capital (Nota 19).

(b) Emissão em 16 de setembro de 2022 (quinta emissão)

A Companhia obteve aprovação de seu quinto programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, conversíveis em ações ordinárias, da espécie quirografária, com garantia real adicional, em até 8 (oito) séries, no montante de R\$100.000, podendo ser reduzido em decorrência da distribuição parcial, conforme o instrumento particular de escritura das debêntures e respectivos aditivos, sendo:

- i. até R\$ 22.500 relativos às Debêntures da Série I;
- ii. até R\$ 17.500 relativos às Debêntures da Série II;
- iii. até R\$ 10.000, por série, relativos às Debêntures da Série III a VIII.

A totalidade dos recursos líquidos captados na Emissão será necessariamente utilizado:

- (a) em relação aos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures da Série I e das Debêntures da Série II, para reforço de caixa da Companhia;
- (b) em relação aos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures das Séries III a VIII, para investimentos e/ou reembolso de investimentos realizados no desenvolvimento de projetos imobiliários.

A primeira série foi devidamente integralizada, sendo que em 2 de janeiro de 2023 foi realizado o aumento de capital para conversão em ações ordinárias de todo o valor integralizado, referente a Série I das Debêntures, no montante de R\$ 22.896, de forma que a referida série foi integralmente quitada.

(c) Emissão em 01 de setembro de 2021

A Companhia contratou uma CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor global de R\$ 35.000, dividida em 4 tranches, sendo a primeira emissão no valor de R\$ 15.000, a segunda emissão no valor de R\$ 12.000, a terceira emissão no valor de R\$ 2.500 e a quarta emissão no valor de R\$ 5.500. Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Nova Fama, situado no município de Goiânia.

As unidades imobiliárias do empreendimento foram cedidas através de alienação fiduciária para garantia da operação de CCB, cujo valor de mercado das garantias totaliza R\$ 55.929, representando 160% de garantias em relação ao valor contratado do financiamento. Referido financiamento deverá ser amortizado quando do repasse das contas a receber do empreendimento Nova Fama o qual representa R\$ 32.139 do contas a receber em 30 de junho de 2023, cuja conclusão da obra está prevista para 2023. O vencimento final da operação está previsto para até setembro/2025, sendo que até 30 de junho de 2023 os recursos oriundos da 1ª, 2ª e 3ª emissões já haviam sido captados.

Encargos financeiros capitalizados

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos são atribuíveis à construção dos empreendimentos, são capitalizadas ao custo de cada empreendimento, de acordo com a utilização dos recursos pelas controladas e controladas em conjunto, e apropriados ao resultado de acordo com a proporção das unidades vendidas, conforme demonstrado a seguir. Os demais encargos financeiros são alocados ao resultado do exercício quando incorridos.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)



	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Encargos financeiros incorridos	(19)	1.176	3.043	2.089
Encargos financeiros capitalizados (*)	27	-	(2.968)	-
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 24)	8	1.176	75	2.089

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Saldo inicial	1.862	1.548	6.135	15.521
Encargos financeiros capitalizados	-	-	2.968	-
Encargos apropriados ao resultado (Nota 21)	27	342	(5.189)	(3.331)
Saldo final (Notas 7 e 10)	1.889	1.890	3.914	12.190

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e de outras linhas de captações, como a emissão de debêntures, utilizadas para aquisição de terrenos destinados a incorporação imobiliária, bem como para o financiamento da construção de empreendimentos. Como consequência das medidas que vêm sendo tomadas pela administração da Companhia, referidas na Nota 1, determinados terrenos deixaram de ter uma data definida para o lançamento do empreendimento correspondente e, como consequência, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro.

12 Coobrigação na cessão de recebíveis

As operações de cessão de recebíveis por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs) que a Companhia reteve os riscos e responsabilidades sobre os créditos cedidos, com a obrigação de recompra de créditos imobiliários inadimplentes (coobrigação), são classificadas no passivo e os saldos estão compostos de acordo com as garantias e taxas de juros:

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		30.06.23	31.12.22
Fidejussória	12,00%	1.303	1.290
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	50	94
Fidejussória	10,95%	12	13
		1.365	1.397
Circulante		1.365	1.396
Não circulante		-	1

13 Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Vencidos	1.406	2.951	7.852	10.072
A vencer até 30 dias	233	276	1.330	595
A vencer entre 31 e 60 dias	7	140	106	141
A vencer entre 61 e 90 dias	7	620	159	1.152
A vencer entre 91 e 120 dias	38	91	55	136
A vencer entre 121 e 180	7	40	15	41
A vencer após 180 dias	-	2	3	100
	292	1.169	1.668	2.165
	1.698	4.120	9.520	12.237

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)

**14 Contas a pagar e arrendamento a pagar****(a) Contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Comissões a pagar (i)	5	5	1.854	1.948
Distratos a pagar	-	695	42.980	43.862
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	6.281	8.214
Outras contas a pagar	1.244	1.649	2.129	2.692
	4.604	5.704	56.599	60.071
Circulante	4.604	5.704	55.138	58.572
Não circulante	-	-	1.461	1.499

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- (ii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre;
- (iii) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar.

O montante a longo prazo refere-se às comissões, que possui a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Consolidado	
	30.06.23	31.12.22
A partir de 2024	1.461	1.499
	1.461	1.499

(b) Arrendamento a pagar

A Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de abril de 2020.

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 01 de abril de 2020 e término em 31 de março de 2025. O contrato será reajustado anualmente pela variação percentual positiva do IGP-M.

O passivo de arrendamento foi reconhecido a valor presente, considerando uma taxa projetada futura do IGP-M de 4% a.a., e descontado a uma taxa nominal de 8,5 % a.a.. Os encargos financeiros são reconhecidos ao resultado como despesas financeiras conforme a competência e em razão do fluxo de pagamentos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	287	376	1.149	1.503
(-) Encargos financeiros a apropriar	(82)	(102)	(329)	(407)
	205	274	820	1.096
Circulante	114	121	456	484
Não circulante	91	153	364	612

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
2023	-	10	-	39
2024	64	115	257	462
2025	27	28	107	111
	91	153	364	612

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)

**15 Adiantamentos de clientes e outros****(a) Adiantamento de clientes**

Descrição	Consolidado	
	30.06.23	31.12.22
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)	2.473	924
Outros adiantamentos	1.604	1.604
	4.077	2.528
Circulante	4.077	2.528
Não circulante	-	-

- (i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante;

(b) Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	30.06.23	31.12.22
Credores por imóveis compromissados	7.223	10.140
Permutas físicas (ii)	6.295	6.618
	13.519	16.758
Circulante	4.830	5.656
Não circulante	8.689	11.102

- (i) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor estimado à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

16 Partes relacionadas**(a) Operações de mútuo**

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda.	-	5	-	-
Viver Empreend. Ltda.	8.311	37.470	-	21
Viver Participações Ltda.	-	51	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	12	11	-	-
LIV Real Estate Distressed Gestão Imob. Ltda	9.016	556	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda	4.418	4.506	-	-
Inpar Proj 71 SPE Ltda	13.651	10.147	-	3.044
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.291	3.344
Tiberio - Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.291)	(3.344)
	35.613	52.951	205	3.270

- (i) A Companhia estimou uma perda de R\$ 3.734 de partes relacionadas com a Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na avaliação de retorno das sociedades controladas em conjunto.

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Viver Desenv. Imob. Ltda.	-	-	257	1.654
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	-	-	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (i)	9.634	9.634	9.634	9.634
Menin Incorporadora Ltda	-	-	7	7
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	45	45	45	45
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)



9.735	9.735	9.999	11.396
-------	-------	-------	--------

- (i) O saldo a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda., é decorrente da aquisição via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornando-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB), que foram convertidas na 1ª. tranche de aumento de capital do plano de recuperação judicial, conforme mencionado na Nota 19.3. Do montante principal de R\$ 27.099, resta em aberto o saldo de R\$ 6.596, que atualizado monetariamente até 30/06/2023 totaliza R\$ 9.634

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido.

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de suprimento de caixa e de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

(b) Operações comerciais com sociedades controladas e controladas em conjunto

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladas em conjunto destinam-se ao desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos. Estas operações poderiam gerar resultado diferente na controladora, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas, não gerando efeito no resultado consolidado. Dentre os negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, pode-se destacar: (i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos; (ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos; (iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, que são decididos pela administração para todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

(c) Remuneração dos administradores, diretoria e conselhos

A remuneração dos administradores, diretores e conselheiros em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 1.546 (31 de dezembro de 2022 - R\$ 5.492) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	480	830	126	60	1.496
Bônus (nota 2.18ª)	-	1.200	-	-	1.200
Benefícios diretos e indiretos	-	50	-	-	50
Em 30 de junho de 2023	480	880	126	60	1.546

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	480	810	126	60	1.476
Bônus	-	600	-	-	600
Benefícios diretos e indiretos	-	50	-	-	50
Plano de Outorga de Benefícios	(271)	(814)	-	-	(1.085)
Em 30 de junho de 2022	209	46	126	60	441

(*) O número de membros foi calculado ponderando o período no qual atuaram na Companhia.

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 28 de abril de 2023 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$ 5.964.

O Plano de Outorga de Benefícios (“Plano”) foi aprovado pelo Conselho de Administração em 14 de janeiro de 2021.

O Plano teve por objetivo conceder às pessoas elegíveis a oportunidade de receber ações da Companhia, visando manter o alinhamento de interesses entre os acionistas e as pessoas elegíveis, e promover a retenção de tais pessoas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)



As condições de outorga do Plano foram satisfeitas no ano de 2021 e as carências foram integralmente cumpridas no decorrer do ano de 2022.

Atualmente a Companhia não possui plano de remuneração em ações vigentes.

17 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Encargos trabalhistas	920	793	1.083	911
Remuneração variável - Bônus	1.551	2.023	2.599	5.100
Trabalhistas	2.471	2.816	3.682	6.011
Parcelamentos tributários	1.187	1.269	2.882	3.723
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	-	147
Parcelamento IPTU	-	-	-	568
Tributos correntes	300	287	2.449	2.508
IPTU a pagar (i)	-	-	23.471	23.584
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	111	148
PIS e COFINS diferidos	38	257	226	680
Tributárias	1.525	1.813	29.139	31.358
Total	3.996	4.629	32.821	37.369
Circulante	3.142	3.694	31.369	35.112
Não circulante	854	935	1.452	2.257

- (i) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 23.186, de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 287 e do escritório corporativo de R\$ 35.

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
2023	-	155	-	417
2024	267	312	583	661
2025	400	312	643	659
2026	180	156	216	307
2027	7	-	10	95
A partir de 2028	-	-	-	118
	854	935	1.452	2.257

(a) Imposto de renda, Contribuição Social, PIS e COFINS diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, determinada pelo recebimento (regime de caixa) - Instrução Normativa SRF nº 84/79, e a base contábil do lucro imobiliário, apurado com base nos critérios da Nota 2.21.

Descrição	Consolidado	
	30.06.23	30.06.22
No início do exercício	(148)	-
Ajustes	215	26.023
Despesas (receitas) no resultado	44	(25.915)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	111	108
PIS e COFINS diferidos	226	212
Tributos diferidos	337	320

Em decorrência dos créditos e obrigações tributárias como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)

**(b) Reconciliação entre o encargo consolidado de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(41.055)	(16.412)	(40.786)	(15.340)
Resultado de participações societárias	22.714	12.774	(16)	(735)
Base de cálculo	(18.341)	(3.638)	(40.802)	(16.075)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(6.236)	(1.237)	(13.873)	(5.466)
Crédito não constituído	6.236	1.237	13.873	5.466
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social	-	25.905	-	25.905
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	-	(304)
Imposto de renda e contribuição social	-	25.905	-	25.601
Corrente	-	-	-	(314)
Diferido	-	25.905	-	25.915
Imposto de renda e contribuição social	-	25.905	-	25.601

18 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	1.123	812
Provisão para demandas judiciais (b)	12.511	13.647	144.159	132.900
	12.511	13.647	145.282	133.712
Circulante	-	-	1.123	812
Não circulante	12.511	13.647	144.159	132.900

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30.06.23	31.12.22
No início do exercício	812	1.628
Reversão / provisão líquida	311	(816)
No fim do exercício	1.123	812

A provisão para garantias é constituída para fazer face a eventuais desembolsos para cobrir gastos durante o período de garantia dos empreendimentos, que não sejam de responsabilidade ou que, eventualmente, não venha a ser coberto pelas empresas contratadas para realizar a construção do empreendimento.

(b) Provisão para demandas judiciais

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Trabalhistas	3.688	4.895	6.976	8.749
Tributárias	26	-	4.977	4.090
Cíveis	1.586	1.482	9.211	14.442
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	7.211	7.561	122.710	106.324
Criminal		-	284	270
Não circulante	12.511	13.938	144.159	133.875

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
No início do exercício	13.938	15.600	133.875	121.708
Pagamento de contencioso via aumento de capital	(7.602)	-	(7.602)	-
Complemento (reversão) de provisão (Nota 25)	6.175	(1.662)	17.886	12.167
No fim do exercício	12.511	13.938	144.159	133.875

Dentre as provisões cíveis, parcela substancial correspondem às ações impetradas por clientes reclamando, entre outros, (i) multas pelo atraso na entrega de unidades imobiliárias; (ii) rescisões contratuais; (iii) cobrança de juros nos contratos firmados e (iv) ações com parceiros.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção, em prazo superior aos 180 dias previstos na Lei da Incorporação Imobiliária, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos, com base em análises individuais dos processos.

A Companhia também acompanha os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis. Todas as provisões contábeis necessárias para refletir os efeitos das demandas prováveis foram realizadas nas demonstrações contábeis.

Para os processos em andamento que na opinião da administração e de seus assessores legais possuem expectativa de perda classificada como possível, não foi constituída nenhuma provisão. Os montantes destes processos estão demonstrados abaixo:

Descrição	Consolidado		Consolidado	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Trabalhistas	3.713	4.674	4.789	5.769
Tributárias	33	32	865	583
Cíveis (i)	4.181	2.244	10.745	7.374
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	7.605	4.533	50.209	31.495
	15.532	11.483	66.611	45.221

- (i) Há aumento relevante nos processos cíveis com probabilidade possível devido novos processos e mudanças de estimativas de remoto para possível.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)****19 Patrimônio líquido****19.1 Capital social**

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2021	142.902.713
Aumento de capital social – 19/09/2022	21.506.752
Aumento de capital social – 29/11/2022	27.987.940
Saldo em 31 de dezembro de 2022	192.397.405
Aumento de capital - 02/01/2023	31.365.555
Aumento de capital - 21/03/2023	11.021.532
Grupamento de ações – 02/05/2023	(211.306.043)
Saldo em 30 de junho de 2023	23.478.449

Em 16 de setembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 21.506.752 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 15.699, ao preço de emissão de R\$ 0,73, sendo: (i) 352.459 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 257; (ii) 8.936 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 6; (iii) 21.145.357 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos credores Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, debenturistas detentores de crédito remanescente referente a dívida relacionada as debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em 31 de maio de 2011 e as pessoas elegíveis participantes da 2ª. e 3ª. tranche do Programa de Outorga de Benefícios aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de janeiro de 2021, totalizando um valor de R\$ 15.436.

Em 29 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 27.987.940 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 17.073, ao preço de emissão de R\$ 0,61, sendo: (i) 19.864.075 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 12.117; (ii) 102.953 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 63; (iii) 8.020.912 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos credores (i) debenturistas detentores de crédito remanescente referente à dívida relacionada às debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em 31 de maio de 2011 (ii) pessoas elegíveis participantes da 1ª e 4ª tranche do Programa de Outorga de Benefícios aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de janeiro de 2021 e ratificada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2021, ao preço de emissão de R\$ 0,61 (sessenta e um centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 4.893.

Em 02 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, mediante conversão de 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) debêntures no âmbito da Série I (um) da 5ª Emissão de Debêntures em 31.365.555 ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,73 por ação. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.482.665, dividido em 192.397.405 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 2.505.561, dividido em 223.762.960 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 21 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 11.021.532 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 218.226, sendo: (i) 2.966 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 58, (ii) 15 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$297,00; e (iii) 11.018.553 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**
Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022**(Em milhares de reais – R\$)**

credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial de todas as empresas do grupo viver, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 218.167. Desse montante, 10.634.629 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalizando R\$ 210.566 foram subscritas e integralizadas pelo credor Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"), conforme acordo homologado em 05 de novembro de 2022 pelo juízo da 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo/SP.

Em 2 de maio de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou o grupamento da totalidade das atuais 234.784.492 ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações ordinárias para formar 1 (uma) nova ação ordinária ("Grupamento"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sem alteração do capital social. O Grupamento tem como objetivo o enquadramento da cotação das ações de emissão da Companhia em valor igual ou superior a R\$ 1,00 (um real) por unidade.

Em 30 de junho de 2023 o capital social da Companhia é de R\$ 2.723.788 representado por 23.478.449 ações ordinárias (R\$ 2.482.665 representado por 192.397.405 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2022), nominativas e sem valor nominal.

19.2 Gastos com subscrição de ações

O valor de gastos com subscrição de capital, sendo as comissões bancárias e serviços de consultoria financeira, jurídica e de mercado na subscrição de ações realizado em exercícios anteriores totalizam R\$ 37.855.

19.3 Ações subscritas a cancelar

Em março de 2019 o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. O Banco Pan interpôs perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo agravo de instrumento contra a decisão que homologou o plano de recuperação judicial da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. garantidora das cédulas de créditos emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., recurso autuado sob o nº 2010112-33.2019.8.26.0000. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18.145 referente ao futuro cancelamento de 916.407 ações convertidas em nome do Banco Pan, conforme 3ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

Em 16 de julho de 2019, o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornou-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB). As CCBs foram incluídas na Recuperação Judicial como créditos concursais e pagos nos termos do Plano de Recuperação Judicial, tendo o valor de R\$ 27.099 sido convertido em 1.387.244 ações ordinárias de emissão da Companhia (considerando o grupamento de ações na razão de 10 para 1), por meio de aumento de capital. Por força da decisão de impugnação reformada por meio de acórdão do TJSP, que deu provimento ao agravo de instrumento n. 2066365-75.2018.8.26.0000 ao entender que o crédito CCB é extraconcursal no limite do bem dado em garantia, foi solicitado ao Juiz da Recuperação Judicial o cancelamento das ações emitidas de forma compulsória para Gaia Cred III. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 27.099 referente ao futuro cancelamento de 1.387.244 ações convertidas em nome do Gaia Cred III, conforme 1ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

Em 09 de agosto de 2022 as partes assinaram um novo termo pelo qual a NPL conferiu quitação à Viver pela dívida, de forma que restou acordado com o Banco Pan que na AGO de 2023 será deliberado o cancelamento das ações.

19.4 Política de dividendos

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado, e dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido, após a compensação dos prejuízos acumulados. Em razão dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos anos, a Companhia não distribuiu dividendos a seus acionistas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas
Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

**20 Prejuízo por ação**

O cálculo básico de prejuízo por ação é feito por meio da divisão do prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O prejuízo por ação é calculado por meio da divisão do prejuízo do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo da média ponderada de ações ordinárias em circulação:

Data	Quantidade de ações	Número de dias/%	Exercício de 2023
			Média Ponderada de ações
31 de dezembro de 2022	19.239.741	2	212.594
02 de janeiro de 2023	22.376.296	79	9.766.450
22 de março de 2023	23.478.449	100	12.971.519
30 de junho de 2023	23.478.449		22.950.562

O prejuízo básico e diluído por ação em 30 de junho de 2023 é de R\$ 1,7888 (30 de junho de 2022 - lucro básico e diluído de R\$ 0,0664).

	30.06.23	30.06.22
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(41.055)	9.493
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	22.950.562	142.902.713
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(1.7888)	0,0664

21 Lucro bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Receita de imóveis	(513)	-	26.241	14.103
Reversão/(provisão) para distratos	291	-	3.910	25.219
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	(356)	119
Receita de serviços	-	975	291	1.281
Receita operacional bruta	(222)	975	30.086	40.722
Impostos incidentes	219	(60)	(85)	(360)
Receita operacional líquida	(3)	915	30.001	40.362
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(62)	-	(22.383)	(19.008)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	(163)	-	(1.674)	(15.583)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	484	6.267
Encargos financeiros (Nota 11)	27	342	(5.189)	(3.331)
Custos dos imóveis vendidos	(198)	342	(28.762)	(31.655)
Lucro bruto	(201)	1.257	1.239	8.707

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia fez a abertura das perdas estimadas com clientes que estão no contencioso, revertendo os saldos de contas a receber e retornando os custos das unidades para o estoque de imóveis a comercializar (Nota explicativa 7);

Em setembro de 2021 houve o lançamento do empreendimento Nova Fama, o qual está com previsão de conclusão para o 2º semestre de 2023. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 26.

22 Despesas gerais e administrativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)



Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Salários e encargos	(6.940)	(7.198)	(11.859)	(13.038)
Plano de outorga de ações restritas	-	1.133	-	1.133
Assessoria e consultoria	(3.229)	(2.590)	(3.667)	(3.515)
Gastos corporativos	(1.547)	(1.209)	(3.554)	(3.039)
Aluguéis	(1)	(66)	-	(104)
Depreciação direito de uso imóvel	(60)	(61)	(234)	(298)
	(11.777)	(9.991)	(19.314)	(18.861)
Despesas com reestruturação	(452)	(365)	(452)	(365)
Depreciação e amortização	(68)	(152)	(211)	(202)
	(520)	(517)	(663)	(567)
	(12.297)	(10.508)	(19.977)	(19.428)

23 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Publicidade e propaganda	(82)	(39)	(3.437)	(1.151)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados	-	(43)	-	(264)
Comissões	-	(60)	(936)	(501)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	(1)	(51)	(499)
Despesas com garantia de obras	-	-	(283)	(147)
	(99)	(143)	(4.707)	(2.562)

24 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	6	22	459	6.281
Rendimentos com aplicação financeira	-	-	2.131	2.020
	6	22	2.590	8.301
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	(8)	(1.176)	(75)	(2.089)
Multas	(1)	(50)	(5)	(69)
Juros	(70)	(3)	(161)	(27)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	(927)	-
Outras despesas financeiras	(2)	(7)	(32)	(49)
	(81)	(1.236)	(1.200)	(2.234)
(=) Resultado Financeiro	(75)	(1.214)	1.390	6.067

25 Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 17)	(6.175)	5.167	(17.885)	4.299
Perdas estimadas	228	-	674	-
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(8)	(9)	(900)	(2.997)
Pagamento de contencioso	1	(454)	-	(6.946)
Outras receitas e (despesas) operacionais	285	2.266	(604)	(3.215)
	(5.669)	6.970	(18.715)	(8.859)

(i) Pagamento de contencioso refere-se aos processos liquidados com a 7ª tranche de aumento de capital.

26 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)****desenvolvimento**

A Companhia, para finalizar os empreendimentos em construção, prevê que sejam incorridos custos nos seguintes montantes:

Descrição	Consolidado	
	30.06.23	31.12.22
Unidades vendidas em construção	2.234	4.149
Unidades em estoque em construção	485	1.779
Custo orçado a incorrer (*)	2.719	5.928
Estoque imóveis em construção, líquido de impairment (Nota 7)	13.800	24.207
Custo total a ser apropriado no futuro	16.519	30.135

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

A margem a apropriar relacionada com as unidades vendidas, levando em consideração a estimativa do custo a incorrer com os compromissos assumidos, pode assim ser demonstrada:

Descrição	Consolidado	
	30.06.2023	31.12.22
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	2.707	5.441
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(2.234)	(4.149)
	473	1.292
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	17,5%	23,7%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(56)	(113)
	417	1.179
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	15,4%	21,6%

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

(**) Valor estimado de 2,08% de PIS e Cofins.

A venda contratada a apropriar não está com ajuste a valor presente, pois o mesmo somente é efetivado para as vendas apropriadas.

O quadro abaixo demonstra os resultados apropriados das unidades vendidas dos empreendimentos em construção:

Descrição	Consolidado	
	30.06.23	31.12.22
Receita apropriada dos empreendimentos em construção	72.699	54.767
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(247)	(1.167)
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	(535)	(649)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.512)	(847)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(57.398)	(41.938)
Total	13.007	10.166
Resultado apropriado em exercícios anteriores	(2.219)	9.482
Resultado apropriado no exercício	10.787	19.648
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(5.174)	(7.947)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	5.613	11.701
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(4.374)	27.190
Total do resultado bruto	1.239	38.891

A diferença entre a margem prevista e a realizada está substancialmente representada pela alocação dos encargos financeiros (Nota 21).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**
Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022**(Em milhares de reais – R\$)****27 Seguros**

A Companhia mantém cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, sendo:

- (i) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 9.733;
- (ii) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 25.000;
- (iii) Seguro de riscos de engenharia – obras civis em construção – R\$ 48.700;
- (iv) Seguro garantia imobiliária aos vendedores de terrenos – obras civis em construção – R\$ 5.210.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

28 Eventos subsequentes

Em 21 de julho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital social dentro do limite do capital social autorizado, no montante de até R\$ 2.083.267.098,00, mediante a emissão de até 10.521.551 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 198,00 por ação.

O preço de emissão das ações no Aumento de Capital foi fixado nos termos do art. 170, §1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 (trinta) pregões realizados no ambiente da bolsa de valores anteriores à apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial, ajustado de acordo com os grupamentos de ações na proporção de 10:1 aprovados nas Assembleias Gerais Extraordinárias da Companhia realizadas em 12 de abril de 2019 e 10 de maio de 2023, respectivamente. A fixação do preço de emissão pela Companhia a partir deste critério visa a eliminar qualquer possibilidade de que o valor da ação esteja impactado por oscilações que tenham ocorrido após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

Será assegurado o direito de preferência para subscrição proporcional das novas ações aos acionistas inscritos no registro da Companhia no dia 26 de julho de 2023. O prazo decadencial para exercício do direito de preferência é de 30 (trinta) dias contados de 27 de julho de 2023, inclusive, e encerrando-se em 26 de agosto de 2023 (“Prazo para Exercício do Direito de Preferência”).

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com NBC TG 21 (R4), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) e IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa no 1 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2023, que indicam que as referidas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia. Conforme apresentados na Nota Explicativa, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo em 30 de junho de 2023, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 41.055 mil e R\$ 41.002 mil, respectivamente. Mesmo com o processo de recuperação judicial encerrado em 17 de dezembro de 2021 e os aumentos de capital ocorridos em 2 de janeiro e 21 de março de 2023, integralizados mediante a conversão de dívidas no montante de R\$ 241.123 mil, esses resultados, juntamente com outros assuntos mencionados na citada nota explicativa, ainda indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, comprometendo seu plano de negócios. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e períodos anteriores

O exame das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2022 foram anteriormente auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório de auditoria sem modificação em 28 de março de 2023. As informações contábeis intermediárias relativos aos períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2022 foram anteriormente revisadas por outro auditor independente que emitiu relatório de revisão sem modificação em 09 de agosto de 2022.

São Paulo, 11 de agosto de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo

Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. relativas ao período findo em 30 de junho de 2023.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara
Diretor Vice-Presidente Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso V do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao período findo em 30 de junho de 2023.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara
Diretor Vice-Presidente Financeiro