

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	10
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	11
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	20
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	24
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	25
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	114
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	118
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	119

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	48.764.066
Preferenciais	0
Total	48.764.066
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	154.697	168.944	155.626
1.01	Ativo Circulante	1.564	13.058	1.686
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4	4	3
1.01.03	Contas a Receber	780	780	0
1.01.03.01	Clientes	780	780	0
1.01.04	Estoques	0	0	1.056
1.01.06	Tributos a Recuperar	44	44	44
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	44	44	44
1.01.07	Despesas Antecipadas	186	174	197
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	186	174	197
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	550	12.056	386
1.01.08.03	Outros	550	12.056	386
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	550	12.056	386
1.02	Ativo Não Circulante	153.133	155.886	153.940
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.147	81.714	117.393
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.642	81.274	116.954
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	2.642	81.274	116.954
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	505	440	439
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	401	400	367
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a Apropriar	64	0	32
1.02.02	Investimentos	149.292	73.181	34.706
1.02.02.01	Participações Societárias	149.292	73.181	34.706
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	149.292	73.181	24.667
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0	10.039
1.02.03	Imobilizado	653	909	1.717
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	653	909	1.717
1.02.04	Intangível	41	82	124

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.04.01	Intangíveis	41	82	124
1.02.04.01.02	Software/Outros	41	82	124

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	154.697	168.944	155.626
2.01	Passivo Circulante	85.175	28.697	137.593
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	210	1.780	3.956
2.01.01.01	Obrigações Sociais	34	71	115
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	176	1.709	3.841
2.01.02	Fornecedores	1.517	645	1.936
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.517	645	1.936
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.080	2.389	723
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.937	2.246	563
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	1.847	2.151	420
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	90	95	143
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	143	143	160
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	144	144	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	144	144	0
2.01.05	Outras Obrigações	81.224	23.739	96.325
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	76.580	19.135	91.718
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	76.580	19.135	91.718
2.01.05.02	Outros	4.644	4.604	4.607
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.644	4.604	4.607
2.01.06	Provisões	0	0	34.653
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0	34.653
2.02	Passivo Não Circulante	114.989	203.140	12.740
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	259	409	553
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	259	409	553
2.02.02	Outras Obrigações	90.208	162.489	0
2.02.04	Provisões	24.522	40.242	12.187
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	105	372	617
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	105	372	617

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.04.02	Outras Provisões	24.417	39.870	11.570
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	15.935	13.527	11.570
2.02.04.02.05	Provisões para Perda em Investimentos	8.482	26.343	0
2.03	Patrimônio Líquido	-45.467	-62.893	5.293
2.03.01	Capital Social Realizado	2.899.401	2.904.108	2.763.010
2.03.01.01	Capital Social	2.899.401	2.904.108	2.763.010
2.03.02	Reservas de Capital	7.989	-42.968	-83.099
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	11	0
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244	-45.244
2.03.02.09	Transação de Capital com Sócios	-61.730	-61.792	0
2.03.02.10	Bônus de Subscrição	101.857	50.962	0
2.03.02.11	Ágio na exercício do bônus de subscrição	50.950	50.950	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.952.857	-2.924.033	-2.674.618

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	-5	923
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-823	-456	-396
3.03	Resultado Bruto	-823	-461	527
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.504	-202.860	-71.800
3.04.01	Despesas com Vendas	-7	-41	-148
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.470	-18.293	-24.735
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.432	-183.452	-20.377
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.405	-1.074	-26.540
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-9.327	-203.321	-71.273
3.06	Resultado Financeiro	-7.556	-8.187	-1.451
3.06.01	Receitas Financeiras	0	12	7
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.556	-8.199	-1.458
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-16.883	-211.508	-72.724
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-16.883	-211.508	-72.724
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-16.883	-211.508	-72.724
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,4401	-7,0173	-3,1254
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,0635	-5,2171	-3,1254

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-16.883	-211.508	-72.724
4.03	Resultado Abrangente do Período	-16.883	-211.508	-72.724

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	51.375	-16.746	2.147
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	69.860	-180.195	-13.524
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	-16.883	-211.508	-72.724
6.01.01.02	Depreciação e amortização	294	362	227
6.01.01.03	Provisões para garantia de obras	-823	0	0
6.01.01.04	Provisões para perdas de ativos	0	0	948
6.01.01.05	Provisões para demandas judiciais	2.408	21.054	31.731
6.01.01.08	Impostos diferidos	0	0	-257
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre financiamentos	0	0	11
6.01.01.11	Resultado de equivalência patrimonial	-5.405	1.074	26.540
6.01.01.13	Venda de Investimento	90.269	8.823	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-18.485	163.449	15.671
6.01.02.02	Contas a receber	0	47	2.923
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	0	1.056	910
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	0	0	37
6.01.02.05	Créditos diversos	11.505	-11.703	108
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	75.541	-41.040	-68.137
6.01.02.08	Despesas com vendas a apropriar	-76	55	204
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas e tributárias	-2.146	-2.202	924
6.01.02.11	Fornecedores	872	-1.291	-2.184
6.01.02.12	Contas a pagar	-162.449	162.486	-1.097
6.01.02.15	Partes relacionadas	57.445	56.041	81.983
6.01.02.17	Provisões	823	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-51.225	16.736	-2.415
6.02.01	Subscrição de capital	0	0	-1.731
6.02.02	Juros capitalizados	751	455	8
6.02.03	Liquidação de SCP	0	498	0
6.02.04	Distribuição de Lucros antecipadas	0	14.782	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.02.06	Imobilizado / Intangível	3	488	-692
6.02.07	Transferencias de quotas das SPES	0	300	0
6.02.08	Investimentos em Coligadas/Controladas	-102.978	0	0
6.02.09	Aumento de capital	104	213	0
6.02.10	Reserva de Capital	50.895	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-150	11	268
6.03.03	Pagamento empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	0	0	-11
6.03.04	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-150	0	279
6.03.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	0	1	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4	3	3
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4	4	3

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	2.904.108	-83.099	40.131	-2.924.033	0	-62.893
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.904.108	-83.099	40.131	-2.924.033	0	-62.893
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.707	0	50.957	0	0	46.250
5.04.01	Aumentos de Capital	104	0	0	0	0	104
5.04.08	Cisão Parcial	-4.811	0	0	0	0	-4.811
5.04.11	Bônus de Subscrição de ações	0	0	50.895	0	0	50.895
5.04.16	Venda de participação em investimento	0	0	62	0	0	62
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-28.824	0	-28.824
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-16.883	0	-16.883
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-11.941	0	-11.941
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.899.401	-83.099	91.088	-2.952.857	0	-45.467

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	141.098	40.131	0	0	0	181.229
5.04.08	Aumento de capital por capitalização de crédito	17.985	0	0	0	0	17.985
5.04.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11	0	0	0	11
5.04.10	Bônus de Subscrição de ações	0	101.912	0	0	0	101.912
5.04.11	Aumento de capital 9ª Tranche	123.009	-66.249	0	0	0	56.760
5.04.12	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	104	-50.950	0	0	0	-50.846
5.04.13	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	0	50.950	0	0	0	50.950
5.04.14	Venda de participação em investimento	0	4.457	0	0	0	4.457
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-44.354	0	-44.354
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-44.354	0	-44.354
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.904.108	-42.968	0	-2.718.972	0	142.168

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	-2.601.894	0	-202.328
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328
5.04	Transações de Capital com os Sócios	280.345	0	0	0	0	280.345
5.04.01	Aumentos de Capital	280.345	0	0	0	0	280.345
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-72.724	0	-72.724
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-72.724	0	-72.724
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	9	-2	-704
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	9	-2	-704
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.319	-201.220	-30.473
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-823	-456	-388
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-870	-1.235	-1.655
7.02.04	Outros	-14.626	-199.529	-28.430
7.03	Valor Adicionado Bruto	-16.310	-201.222	-31.177
7.04	Retenções	-294	-302	-227
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-294	-302	-227
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-16.604	-201.524	-31.404
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.405	-1.062	-26.533
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.405	-1.074	-26.540
7.06.02	Receitas Financeiras	0	12	7
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-11.199	-202.586	-57.937
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-11.199	-202.586	-57.937
7.08.01	Pessoal	5.516	8.081	13.397
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.457	6.300	11.166
7.08.01.02	Benefícios	868	1.460	1.830
7.08.01.03	F.G.T.S.	191	321	384
7.08.01.04	Outros	0	0	17
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	0	17
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	46	59	-123
7.08.02.01	Federais	8	3	-257
7.08.02.03	Municipais	38	56	134
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	122	782	1.513
7.08.03.01	Juros	112	710	1.464
7.08.03.02	Aluguéis	10	72	49
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-16.883	-211.508	-72.724

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-16.883	-211.508	-72.724

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	210.706	262.192	317.514
1.01	Ativo Circulante	83.903	118.084	145.894
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.702	19.637	14.097
1.01.03	Contas a Receber	26.834	31.491	27.830
1.01.03.01	Clientes	26.834	31.491	27.830
1.01.04	Estoques	39.220	43.888	76.789
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	39.220	43.888	76.789
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.404	2.294	5.399
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.404	2.294	5.399
1.01.07	Despesas Antecipadas	674	466	613
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	674	466	613
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.069	20.308	21.166
1.01.08.03	Outros	7.069	20.308	21.166
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	7.069	20.308	21.166
1.02	Ativo Não Circulante	126.803	144.108	171.620
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	122.473	139.775	159.342
1.02.01.04	Contas a Receber	335	511	6.865
1.02.01.04.01	Clientes	335	511	6.865
1.02.01.05	Estoques	94.150	95.424	128.729
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	94.150	95.424	128.729
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	9.311	37.594	4.241
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	9.311	37.594	4.241
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	18.677	6.246	19.507
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	1.080	1.071	14.885
1.02.01.10.05	Créditos diversos	17.533	5.171	4.283
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	64	4	339
1.02.02	Investimentos	3.455	3.062	10.039
1.02.02.01	Participações Societárias	3.455	3.062	10.039

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3.455	3.062	10.039
1.02.03	Imobilizado	834	1.189	2.115
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	834	1.189	2.115
1.02.04	Intangível	41	82	124
1.02.04.01	Intangíveis	41	82	124
1.02.04.01.02	Software/Outros	41	82	124

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	210.706	262.192	317.514
2.01	Passivo Circulante	93.608	92.668	137.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	373	3.590	6.244
2.01.01.01	Obrigações Sociais	87	144	233
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	286	3.446	6.011
2.01.02	Fornecedores	4.365	2.814	7.823
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.365	2.814	7.823
2.01.03	Obrigações Fiscais	63.394	56.646	31.542
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.695	29.227	2.020
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	211	234	248
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	28.981	26.834	1.125
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	465	864	647
2.01.03.01.04	Impostos diferidos	1.038	1.295	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	32.699	27.419	29.522
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	4.022	144	15.241
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3.878	0	15.241
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.878	0	15.241
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	144	144	0
2.01.05	Outras Obrigações	20.838	28.425	74.210
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.343	5.863	2.987
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	5.343	5.863	2.987
2.01.05.02	Outros	15.495	22.562	71.223
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	336	6.401	10.256
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.329	1.329	1.365
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	455	762	7.219
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	13.375	14.070	52.383
2.01.06	Provisões	616	1.049	2.076
2.01.06.02	Outras Provisões	616	1.049	2.076

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	616	1.049	1.226
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	0	0	850
2.02	Passivo Não Circulante	157.607	226.793	175.085
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	18.312	20.526	26.000
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	18.053	20.117	25.447
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	18.053	20.117	25.447
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	259	409	553
2.02.02	Outras Obrigações	94.196	166.477	1.461
2.02.02.02	Outros	94.196	166.477	1.461
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	0	0	1.461
2.02.02.02.09	Credores por Imóveis Compromissados	3.988	3.988	0
2.02.02.02.10	Outras Obrigações	90.208	162.489	0
2.02.03	Tributos Diferidos	4	18	0
2.02.04	Provisões	45.095	39.772	147.624
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	293	632	1.177
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	0	0	903
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	293	632	274
2.02.04.02	Outras Provisões	44.802	39.140	146.447
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	40.891	36.789	146.447
2.02.04.02.05	Provisões para perda em investimentos	3.911	2.351	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-40.509	-57.269	5.293
2.03.01	Capital Social Realizado	2.899.401	2.904.108	2.763.010
2.03.01.01	Capital Social	2.899.401	2.904.108	2.763.010
2.03.02	Reservas de Capital	7.989	-42.968	-83.099
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	11	0
2.03.02.07	Gastos na emissão de ações	-37.855	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244	-45.244
2.03.02.09	Transação de Capital com Sócios	-61.730	-61.792	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.03.02.10	Bônus de Subscrição	152.807	50.962	0
2.03.02.11	Ágio na exercício do bônus de subscrição	0	50.950	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.952.857	-2.924.033	-2.674.618
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	4.958	5.624	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	28.779	112.726	69.536
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-22.004	-79.032	-51.725
3.03	Resultado Bruto	6.775	33.694	17.811
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.102	-232.601	-89.638
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.304	-3.292	-8.297
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.876	-27.911	-39.275
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.598	-199.980	-41.890
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	480	-1.418	-176
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-9.327	-198.907	-71.827
3.06	Resultado Financeiro	-7.172	-9.615	-389
3.06.01	Receitas Financeiras	1.707	725	3.523
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.879	-10.340	-3.912
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-16.499	-208.522	-72.216
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.050	-1.864	-533
3.08.01	Corrente	-1.181	-1.389	-477
3.08.02	Diferido	131	-475	-56
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-17.549	-210.386	-72.749
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-17.549	-210.386	-72.749
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-16.883	-211.508	-72.724
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-666	1.122	-25
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,4401	-7,0173	-3,1254
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,635	-5,2171	-3,1254

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-17.549	-210.386	-72.749
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-17.549	-210.386	-72.749
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-16.883	-211.508	-72.724
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-666	1.122	-25

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-64.596	21.719	-26.670
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	76.712	-167.027	-43.451
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	-16.499	-208.522	-72.216
6.01.01.02	Depreciação e amortização	398	362	734
6.01.01.04	Provisões para perdas	153	-9.657	-10.962
6.01.01.05	Provisões para demandas judiciais	3.649	39.813	39.154
6.01.01.06	Provisões para garantia de obras	-507	-177	0
6.01.01.08	Impostos diferidos	-271	895	-352
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre financiamentos	0	18	15
6.01.01.11	Resultado de equivalência patrimonial	-480	1.418	176
6.01.01.12	Venda de investimento	90.269	8.823	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-140.127	190.135	17.258
6.01.02.02	Contas a receber	4.680	11.226	42.480
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	5.942	21.569	5.325
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-12.060	191	-1.315
6.01.02.05	Créditos diversos	877	-3.292	-10.220
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	25.120	7.710	-1.008
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-268	482	999
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.580	-1.430	1.890
6.01.02.11	Fornecedores	1.551	-1.261	-4.414
6.01.02.12	Contas a pagar	-163.184	156.106	-6.259
6.01.02.13	Credores por imóveis compromissados	-6.065	133	-6.502
6.01.02.15	Partes relacionadas	-520	4.209	-8.409
6.01.02.16	Adiantamento de clientes	-307	-5.508	4.691
6.01.02.17	Provisões	527	0	0
6.01.03	Outros	-1.181	-1.389	-477
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.181	-1.389	-477
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	50.997	4.399	-1.763

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.02.01	Subscrição de capital	0	0	-1.711
6.02.02	Aumento de capital	104	213	0
6.02.03	Liquidação de SCP	0	498	0
6.02.04	Distribuição de Lucros antecipadas	0	2.782	0
6.02.05	Transferencias de quotas das SPES	0	300	0
6.02.06	No imobilizado / intangível	-2	606	-52
6.02.09	Reserva de capital	50.895	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.664	-20.578	3.556
6.03.01	Captações de operações financeiras eoperações com investidores líquidas	6.350	23.166	15.115
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-4.536	-43.755	-11.016
6.03.03	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-150	0	-543
6.03.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.935	5.540	-24.877
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.637	14.097	38.974
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.702	19.637	14.097

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	2.904.108	-83.099	40.131	-2.924.033	0	-62.893	5.624	-57.269
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.904.108	-83.099	40.131	-2.924.033	0	-62.893	5.624	-57.269
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.707	0	50.957	0	0	46.250	0	46.250
5.04.01	Aumentos de Capital	104	0	0	0	0	104	0	104
5.04.08	Cisão Parcial	-4.811	0	0	0	0	-4.811	0	-4.811
5.04.09	Bônus de Subscrição de Ações	0	0	50.895	0	0	50.895	0	50.895
5.04.10	Venda de Participação em Investimentos	0	0	62	0	0	62	0	62
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-28.824	0	-28.824	-666	-29.490
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-16.883	0	-16.883	-666	-17.549
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-11.941	0	-11.941	0	-11.941
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.899.401	-83.099	91.088	-2.952.857	0	-45.467	4.958	-40.509

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293	0	5.293
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293	0	5.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	141.098	40.131	0	0	0	181.229	4.502	185.731
5.04.09	Aumento de capital por capitalização de crédito	17.985	0	0	0	0	17.985	0	17.985
5.04.10	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11	0	0	0	11	0	11
5.04.11	Bônus de Subscrição de ações	0	101.912	0	0	0	101.912	0	101.912
5.04.12	Aumento de capital 9ª Tranche	123.009	-66.249	0	0	0	56.760	0	56.760
5.04.13	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	104	-50.950	0	0	0	-50.846	0	-50.846
5.04.14	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	0	50.950	0	0	0	50.950	0	50.950
5.04.15	Distribuição de lucros minoritários	0	0	0	0	0	0	-41	-41
5.04.18	Venda de participação em investimento	0	4.457	0	0	0	4.457	4.543	9.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-44.354	0	-44.354	1.122	-43.232
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-44.354	0	-44.354	1.122	-43.232
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.904.108	-42.968	0	-2.718.972	0	142.168	5.624	147.792

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	-2.601.894	0	-202.328	0	-202.328
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	-2.601.894	0	-202.328	0	-202.328
5.04	Transações de Capital com os Sócios	280.345	0	0	0	0	280.345	25	280.370
5.04.01	Aumentos de Capital	280.345	0	0	0	0	280.345	0	280.345
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	25	25
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-72.724	0	-72.724	-25	-72.749
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-72.724	0	-72.724	-25	-72.749
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293	0	5.293

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	36.817	125.869	80.948
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	36.817	125.869	80.948
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-43.098	-310.771	-124.722
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-22.004	-79.032	-48.750
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.537	-2.231	-4.295
7.02.04	Outros	-19.557	-229.508	-71.677
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.281	-184.902	-43.774
7.04	Retenções	-399	-416	-734
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-399	-416	-734
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.680	-185.318	-44.508
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.187	-693	3.347
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	480	-1.418	-176
7.06.02	Receitas Financeiras	1.707	725	3.523
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.493	-186.011	-41.161
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.493	-186.011	-41.161
7.08.01	Pessoal	9.858	16.673	23.101
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.946	12.925	18.047
7.08.01.02	Benefícios	1.037	1.806	2.298
7.08.01.03	F.G.T.S.	254	398	474
7.08.01.04	Outros	621	1.544	2.282
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	621	1.544	0
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	0	2.282
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.753	4.776	1.552
7.08.02.01	Federais	1.674	4.648	1.092
7.08.02.03	Municipais	79	128	460
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.445	2.926	6.935
7.08.03.01	Juros	1.435	2.853	6.888
7.08.03.02	Aluguéis	10	73	47

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-17.549	-210.386	-72.749
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-16.883	-211.508	-72.724
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-666	1.122	-25

30 de março

de 2026

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2025

**RELAÇÕES COM
INVESTIDORES**

Viver Incorporadora
e Construtora S.A.

Mensagem da Administração

Apresentamos os resultados operacionais e financeiros da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Viver" ou "Companhia") referentes ao quarto trimestre de 2025 (4T25) e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O ano de 2025 foi marcado por um processo de reorganização operacional e financeira. Em abril, houve alteração na liderança executiva da Companhia, com a eleição do novo Diretor Presidente e de Relações com Investidores.

A partir desse momento, a Administração passou a atuar com foco na redução de custos e na reestruturação operacional. Como parte desse processo, a Companhia passou a contar com a BDO RCS Auditores Independentes na auditoria das demonstrações financeiras de 2025.

Ao longo do período, foram implementadas medidas de racionalização de despesas, revisão da estrutura organizacional e ajustes de processos internos, resultando em uma operação mais enxuta e sustentável.

Desempenho Operacional e Financeiro

O desempenho de 2025 foi influenciado, principalmente, pela conclusão do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP), que atingiu 100% das unidades comercializadas, com margens superiores à média histórica da Companhia. O projeto contribuiu de forma relevante para o reconhecimento de receitas e para a mitigação de despesas operacionais e financeiras ao longo do exercício, consolidando-se como referência para futuros desenvolvimentos.

Adicionalmente, a Companhia avançou para a etapa final do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), com pedido de Habite-se protocolado (março/2026), evidenciando a proximidade da conclusão de mais um ativo relevante do portfólio.

Disciplina Financeira e Eficiência Operacional

As despesas gerais e administrativas (G&A) totalizaram R\$ 16,8 milhões em 2025, com redução de aproximadamente 40% em relação ao ano anterior, refletindo os esforços contínuos da Administração de controle de custos e ganho de eficiência operacional.

Reorganização, Estrutura de Capital e Novos Negócios

Em dezembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, no valor total de até R\$ 300 milhões, a ser integralizada mediante a entrega de ativos pela Parahyba Construções e Empreendimentos S.A.

A estrutura da operação foi desenhada para permitir a análise criteriosa de ativos a serem aportados, alinhando-se à estratégia da Companhia de avaliar seletivamente novas oportunidades e recompor seu portfólio com disciplina e foco em geração de valor.

Ainda em dezembro de 2025, a Companhia celebrou novo Aditivo ao Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças firmado com o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Bellagio ("Fundo Bellagio"), com o objetivo de alterar e ampliar a forma de pagamento do Ajuste de Preço originalmente prevista. Após a conclusão do relatório de auditoria conduzido por terceiro independente, bem como a análise das respectivas

2025

Relatório Anual da Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

manifestações apresentadas pelas Partes, restou verificado que o valor do passivo objeto da operação correspondia ao teto estabelecido contratualmente.

A nova estrutura de liquidação da operação prioriza a preservação de caixa e contempla, entre outros mecanismos, reorganização societária, compensação de créditos, dação em pagamento de ativos e emissão de instrumentos financeiros, incluindo a 2ª emissão de bônus de subscrição e a 7ª emissão de debêntures. Com isso, a Companhia avança com redução de riscos e maior previsibilidade do fluxo de caixa.

Encerramento

A Viver agradece a compreensão e o apoio de seus acionistas, clientes, colaboradores, fornecedores e parceiros ao longo deste exercício.

A Administração seguirá focada na alocação disciplinada de capital, na análise criteriosa de ativos e na execução de operações que gerem valor econômico mensurável, posicionando a Companhia de forma estruturada para o início de um novo ciclo de negócios em 2026.

Convidamos nossos acionistas, investidores, analistas e o mercado em geral para o Webcast de Resultados do 4T25, ocasião em que serão detalhados os principais pontos da reorganização operacional e financeira e os critérios de avaliação de novas oportunidades.

Rogério Santos Martins Windberg.

Relatório Anual da Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	2025	2024	Var. 2025 / 2024
Destaques Operacionais								
Vendas Contratadas (% Viver)	5,1	2,6	92,6%	14,1	-64,1%	24,1	115,5	-79,2%
Vendas Contratadas (Unidades)	13	8	62,5%	33	-60,6%	56,0	298,0	-81,2%
Preço Médio de Vendas (R\$)	390.041	329.045	18,5%	428.157	-8,9%	429.911	377.685	13,8%
Destaques Financeiros								
Receita Líquida	5,9	3,3	79,6%	14,8	-60,2%	28,8	112,7	-74,5%
Lucro (Prejuízo) Bruto	0,8	1,4	-44,4%	4,3	-82,4%	6,8	33,7	-79,9%
Margem Bruta	12,9%	41,5%	-69,1%	29,1%	16,2 p.p.	23,5%	29,9%	6,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	1,5	1,8	-15,3%	4,2	-64,3%	10,1	37,6	-73,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	26,0%	41,5%	-37,3%	28,4%	2,4 p.p.	48,6%	33,4%	15,3 p.p.
EBITDA	9,2	(5,3)	-273,1%	(3,0)	-405,7%	(5,6)	(39,5)	-85,8%
Margem EBITDA	155,7%	-173,9%	-189,5%	-20,3%	175,9 p.p.	-3,7%	-19,2%	15,5 p.p.
Lucro (Prejuízo)	0,9	(5,7)	-116,5%	(3,9)	-124,2%	(16,3)	(47,9)	-66,0%
Margem Líquida	16,0%	-174,9%	-109,2%	-26,4%	42,4 p.p.	-56,5%	-33,3%	-23,3 p.p.
Receitas a Apropriar	1,9	2,8	-33,1%	11,8	-84,3%	1,9	66,0	-97,2%
Resultados a Apropriar	0,4	1,1	-59,8%	2,5	nc	0,4	22,2	-98,0%
Margem dos Resultados a Apropriar	24,1%	40,2%	16,0 p.p.	21,4%	2,7 p.p.	24,1%	21,4%	2,7 p.p.
Despesas com comercialização	(0,3)	(0,3)	2,2%	(0,5)	-43,6%	(1,3)	(3,2)	-59,3%
G&A ²	(3,8)	(3,8)	1,5%	(6,6)	-42,2%	(16,8)	(27,5)	-39,0%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo Depreciação e Amortização

Principais Empreendimentos

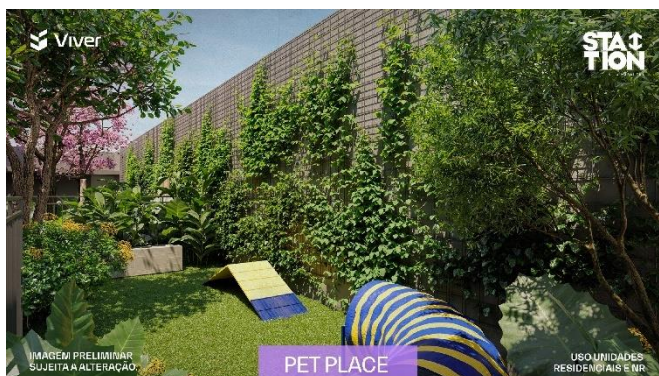
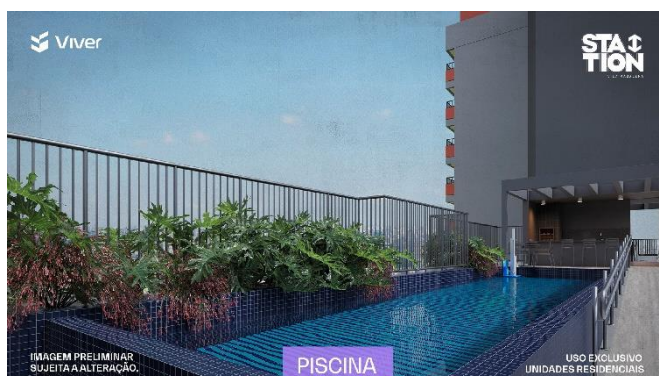
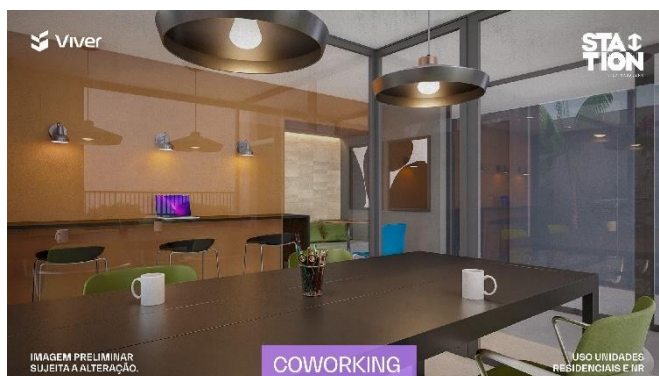


Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Participação	100%	100%	100%
Data de Lançamento	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
Localização	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
Segmento	Médio	Médio	Médio
Classificação	Retomada de obra parada	<i>Greenfield</i>	Retomada de obra parada
% Obras	100%	95,12%	100%
Unidades Lançadas	264	182	148
Unidades em Estoque	0	63	0
VGVLíquido Total (R\$ milhões)	68.961.798	75.594.730	74.436.080
VGVLíquido Contratado	100%	65,97%	100,0%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.983.181	8.167.795	10.125.863
Margem Líquida	15,9%	10,8%	13,6%
TIR a.a	36,4%	10,5%	22,1%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.751.183	18.542.177	25.650.828
MOIC	3,93	1,44	1,39

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Projetos Atuais

Station Vila Madalena



Lançamento: Julho/2023

Classificação: Greenfield

Participação: 100%

Localização: Vila Madalena | São Paulo (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGv Bruto Estimado: R\$ 80 milhões

Unidades Totais: 203 unidades

Unidades Vendidas: 119 unidades

Prazo estimado de obra: 22 meses

Domum Home Resort (Diadema)



Lançamento: Setembro/2023

Classificação: Retomada de Obra Parada

Participação: 100%

Localização: Diadema (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGV Bruto Estimado: R\$ 76,4 milhões

Unidades Totais: 148 unidades + 4 vagas

Unidades Vendidas: 148 unidades + 4 vagas

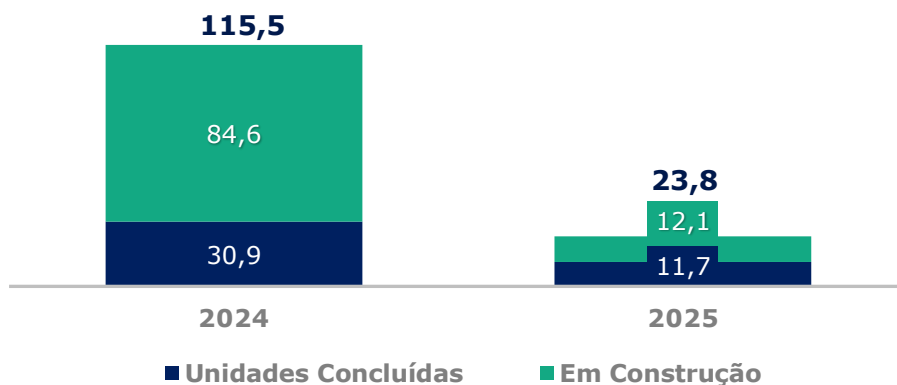
Prazo estimado de obra: 14 meses

Desempenho Operacional

Vendas Contratadas

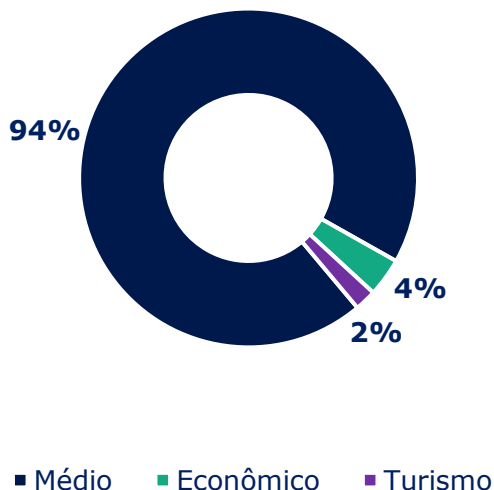
No exercício social de 2025, as vendas contratadas brutas somaram R\$ 23,8 milhões, representando uma redução de 79,2% em relação a 2024. Esse desempenho reflete a dinâmica natural dos empreendimentos, sobretudo com o encerramento do ciclo comercial do Domum Home Resort (Diadema/SP) e a consequente redução do estoque de unidades disponíveis para comercialização ao longo do período.

Vendas Brutas 2025
(R\$ milhões)

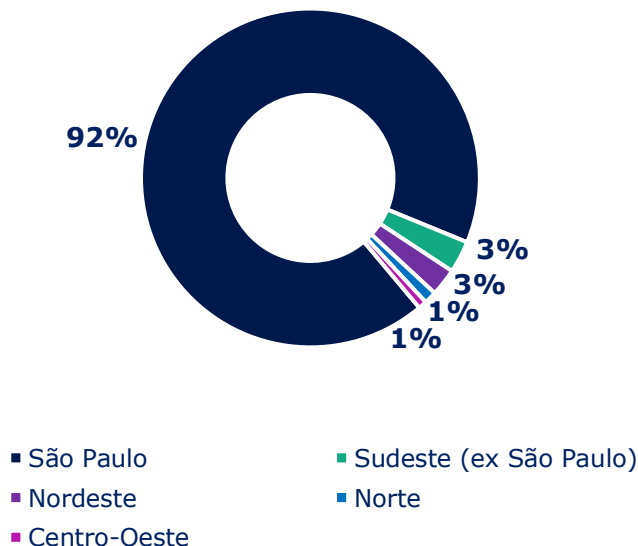


O desempenho das vendas no ano de 2025 foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Domum Home Resort (Diadema/SP) e Station Vila Madalena (São Paulo/SP), com maior representatividade do segmento médio com 94% das vendas.

Vendas por Segmento 2025



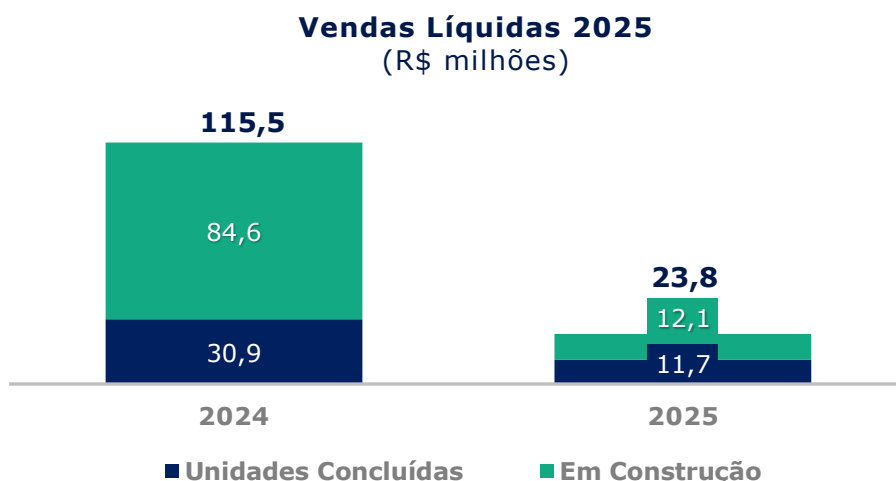
Vendas por Região 2025



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Vendas Líquidas

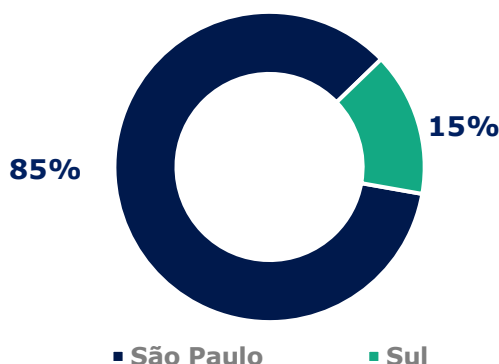
Considerando o baixo volume de distratos no período, as vendas líquidas totalizaram R\$ 23,8 milhões, conforme demonstrado nos gráficos a seguir.



Landbank

Ao longo do exercício social de 2025, o landbank da Companhia continuou sendo requalificado, em linha com sua estratégia operacional. Atualmente, corresponde ao valor de book de R\$ 101,5 milhões¹, enquanto o seu valor de avaliação representa R\$ 104,7 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região



¹ Inclui o terreno de titularidade de Afiliada da Companhia localizado no bairro Chácara Flora (São Paulo/SP), cujo valor contábil é de R\$77.800. Atualmente, o terreno é objeto do processo de desapropriação por utilidade pública, movido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, ajuizado em 09 de outubro de 2024, com oferta inicial de indenização de R\$ 14.587. A Afiliada da Companhia contesta os valores apresentados no processo que consideram um zoneamento ZEPAM, defendendo a aplicação do zoneamento ZER-1. As demais informações sobre o terreno em comento estão dispostas no item 7 da Nota Explicativa, "Imóveis a Comercializar" – "Terreno Chácara Europa".

2025

Relatório Anual da Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o ano de 2025 com 131 unidades em estoque e um VGV de R\$ 45,8 milhões, referentes à participação da Companhia. Em dezembro de 2024, o estoque totalizava 198 unidades, representando uma redução de 33,8% no período, refletindo o desempenho comercial ao longo do ano.

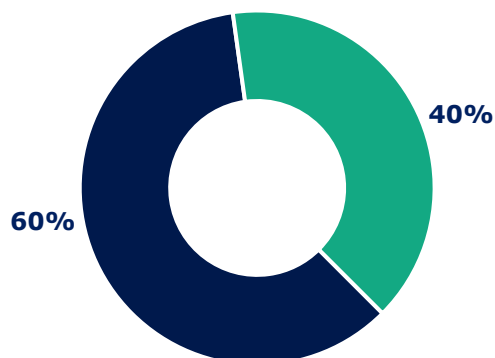
O estoque da Companhia é composto majoritariamente por unidades do segmento médio padrão, em linha com sua estratégia de atuação. Adicionalmente, 60% das unidades encontram-se em fase de construção, enquanto 40% já estão concluídas.

Estoque por Segmento



■ Médio ■ Econômico ■ Turismo

Estoque por Fase



■ Em Construção ■ Concluído

2025

Relatório Anual da Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



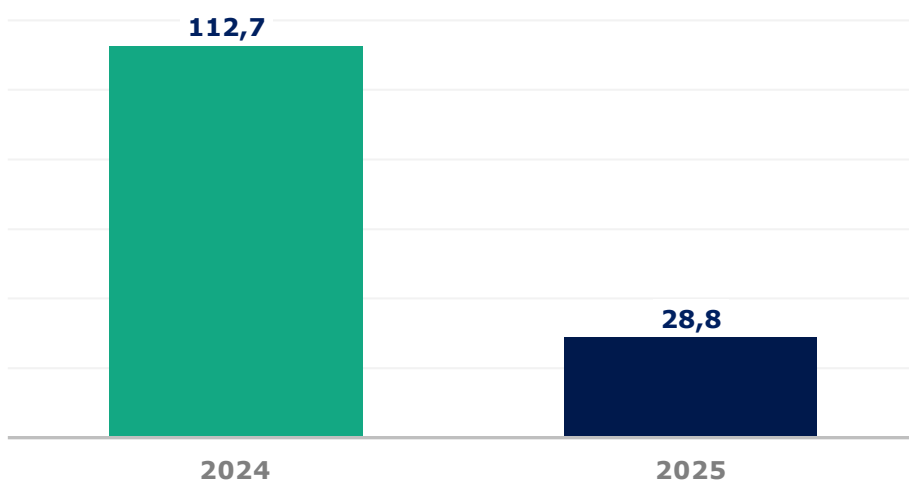
Desempenho Econômico-Financeiro

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

A receita operacional líquida totalizou R\$ 28,8 milhões no exercício social de 2025, representando uma redução de 74,5% em relação a 2024. Esse desempenho reflete, sobretudo, a dinâmica natural dos empreendimentos, com o encerramento do ciclo comercial do Domum Home Resort e a consequente redução do estoque de unidades disponíveis para comercialização ao longo do período.

Receita Operacional Líquida 2025
(R\$ milhões)



Relatório Anual da Administração
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis das unidades comercializadas acumulado em 2025 totalizou R\$ 22 milhões, representando uma redução de 72,2% em relação ao ano de 2024. Esse desempenho reflete, principalmente, o ciclo natural dos empreendimentos, com a redução do estoque de unidades disponíveis para comercialização ao longo do período. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	2025	2024	Var. 2025 / 2024
Custo dos Imóveis	(5.134)	(1.918)	167,7%	(10.484)	-51,0%	(22.004)	(79.032)	-72,2%
Custo terreno, incorporação e construção	(4.358)	(1.510)	188,6%	(10.587)	-58,8%	(18.691)	(75.129)	-75,1%
Encargos Financeiros	(776)	(408)	90,2%	103	-853,4%	(3.313)	(3.903)	-15,1%

Lucro Bruto

A Viver encerrou o ano de 2025 com Lucro Bruto de R\$ 6,7 milhões, representando uma redução de 79,9% em relação a 2024. Esse resultado reflete, principalmente, o menor volume de unidades disponíveis para comercialização ao longo do período, em linha com a dinâmica dos empreendimentos da Companhia. Por outro lado, a margem bruta ajustada atingiu 48,6%, com avanço de 19 pontos percentuais na comparação anual, evidenciando evolução e maior eficiência na execução dos projetos.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	2025	2024	Var. 2025 / 2024
Lucro (Prejuízo) Bruto	757	1.362	-44,4%	4.302	-82,4%	6.775	33.694	-79,9%
Margem Bruta	12,9%	41,5%	-69,1%	29,1% -	16 p.p.	23,5%	26,4%	- 3 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹	26,0%	54,0%	-51,8%	28,4% -	2 p.p.	48,6%	29,4%	19 p.p.

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final de 2025, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 1,8 milhão, enquanto o resultado bruto a apropriar somou R\$ 447 mil. No 4T25, a margem a apropriar foi de 24,1%, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24
Receita a Apropriar	1.852	2.770	-33,1%	11.761	-84,3%
Custo a Apropriar	(1.405)	(1.657)	-15,2%	(9.245)	-84,8%
Resultado Bruto a Apropriar	447	1.113	-59,8%	2.516	-82,2%
Margem a apropriar	24,1%	40,2%	-16 p.p.	35,8%	- 12 p.p.

As variações registradas em receita e custo a apropriar das unidades vendidas refletem, substancialmente, as movimentações decorrentes do curso normal dos negócios, especialmente vendas, distratos e o reconhecimento gradativo de receitas e custos, de acordo com a evolução das obras do empreendimento Station Vila Madalena.

2025

Relatório Anual da Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



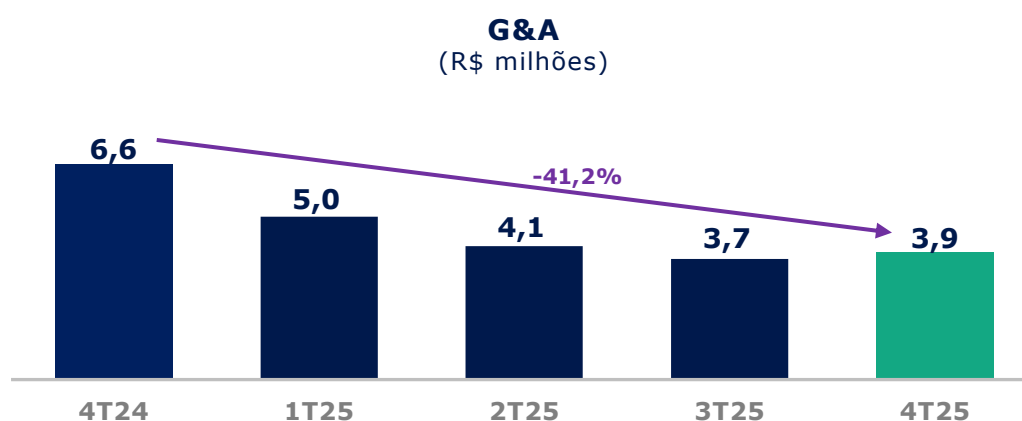
Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	Station Vila Madalena
Receita a Apropriar	1.852
Custo a Apropriar	(1.405)
Resultado Bruto a Apropriar	447
Margem a Apropriar	24,1%

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais totalizaram R\$ 1,3 milhões no acumulado do ano, representando uma redução de 60% em relação a 2024, conforme demonstrado na tabela a seguir :

Despesas comerciais (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	Dez.25 ACM	Dez.24 ACM	Var. 2025 / 2024
Publicidade e propaganda	(222)	(120)	85%	(192)	15,6%	(534)	(1.502)	-64,4%
Depreciação estande de vendas e decorados	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Comissões	(34)	(106)	-68%	(329)	-89,7%	(621)	(1.544)	-59,8%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	(7)	-100%	(3)	-100,0%	(8)	(13)	-38,5%
Despesas com garantia de obras	(26)	(43)	-40%	(14)	85,7%	(141)	(233)	-39,5%
Perdas estimadas	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Outras despesas	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Total	(282)	(276)	2%	(538)	-48%	(1.304)	(3.292)	-60%

As despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 16,8 milhões em 2025, representando uma redução de aproximadamente 40% em relação ao ano anterior. Esse desempenho reflete os esforços da administração da Companhia na racionalização de custos e na gestão das despesas administrativas.



Relatório Anual da Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



G&A (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	Dez.25 ACM	Dez.24 ACM	Var. 2025/ 2024
Salários e Encargos	(2.392)	(2.037)	17,4%	(3.373)	-29,1%	(9.237)	(15.130)	-38,9%
Plano de outorga de ações restrita:	-	-	0,0%	-	nc	-	-	NC
Assessoria e consultoria	(884)	(1.000)	-11,6%	(1.985)	-55,5%	(4.555)	(7.697)	-40,8%
Gastos corporativos	(537)	(607)	-11,5%	(949)	-43,4%	(2.654)	(4.346)	-38,9%
Aluguéis	(4)	(18)	-77,8%	-	nc	(10)	(71)	-85,9%
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(27)	3,7%	(28)	0,0%	(119)	(111)	7,2%
Despesas com reestruturação	-	-	0,0%	-	0,0%	-	-	0,0%
Despesas com Cisão	-	-	0,0%	(251)	-100,0%	(22)	(251)	-91,2%
Depreciação e amortização	(69)	(70)	-1,4%	(72)	-4,2%	(279)	(305)	-8,5%
Total	(3.914)	(3.759)	4,1%	(6.658)	-41,2%	(16.876)	(27.911)	-39,5%

Resultado do Período

No acumulado de 2025, a Companhia registrou prejuízo líquido de R\$ 16,9 milhões, representando uma redução de 92% em relação ao ano de 2024.

A evolução do resultado deve-se, principalmente, ao desempenho do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimento com 100% das unidades vendidas e com margens superiores à média histórica da Companhia, que contribuiu de forma relevante para o reconhecimento de receitas e para a mitigação de despesas operacionais e financeiras ao longo do exercício.

Adicionalmente, o avanço na comercialização do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), cujas unidades vendidas seguem contribuindo para a formação de receita a apropriar, reflete a dinâmica do ciclo operacional do negócio, com impacto gradual no reconhecimento de receitas e resultados.

EBITDA

No acumulado de 2025, a Companhia registrou EBITDA negativo de R\$ 5,6 milhões, com margem EBITDA negativa de 3,7%, refletindo ainda os impactos do atual estágio operacional e da estrutura de despesas. A tabela abaixo apresenta a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

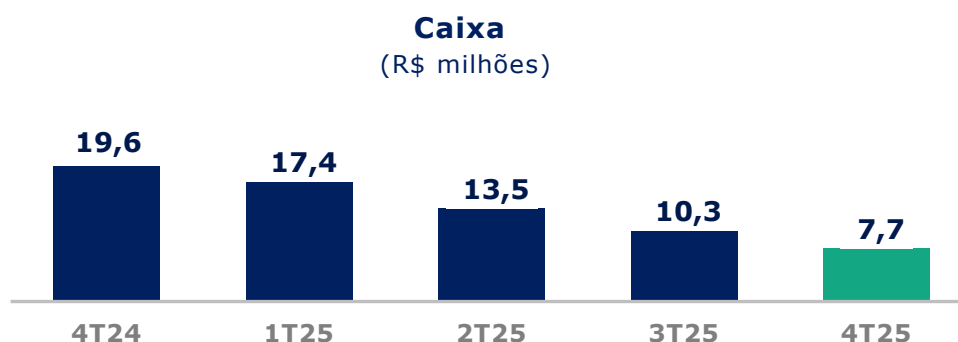
EBITDA (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	Dez.25 ACM	Dez.24 ACM	Var. 2025/ 2024
EBT	1.169	(5.473)	-121%	(166.151)	-101%	(16.499)	(208.522)	-92%
(+) Resultado Financeiro								
Resultado financeiro (Líquido)	7.129	(329)	-2267%	8.158	-13%	7.172	9.615	-25%
Despesa financeira (SFH)	776	776	0%	(103)	-853%	3.313	3.313	0%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc	-	-	nc
EBIT	9.074	(5.394)	-268%	(158.096)	-106%	(6.014)	(195.594)	-97%
Depreciação	97	97	0%	100	-3%	398	100	298%
EBITDA	9.171	(5.297)	-273%	(157.996)	-106%	(5.616)	(195.494)	-97%
Margem EBITDA	155,7%	-161,5%	317 p.p	-1068,6%	1.224 p.p	-3,7%	-107,3%	104 p.p

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2025, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 7,7 milhões, representando uma redução de 25,7% em relação ao trimestre anterior. A trajetória observada reflete o ciclo natural dos negócios da Companhia, marcado, neste exercício, pelo encerramento do ciclo do empreendimento Domum Home Resort, com consequente redução das entradas de caixa associadas. Adicionalmente, a fase final do empreendimento Station Vila Madalena também impacta a dinâmica de caixa no período.

Com a conclusão do empreendimento, a Companhia se prepara para um novo ciclo de negócios e a Administração segue adotando uma gestão financeira disciplinada, com controle rigoroso da liquidez e atuação alinhada ao planejamento estratégico.

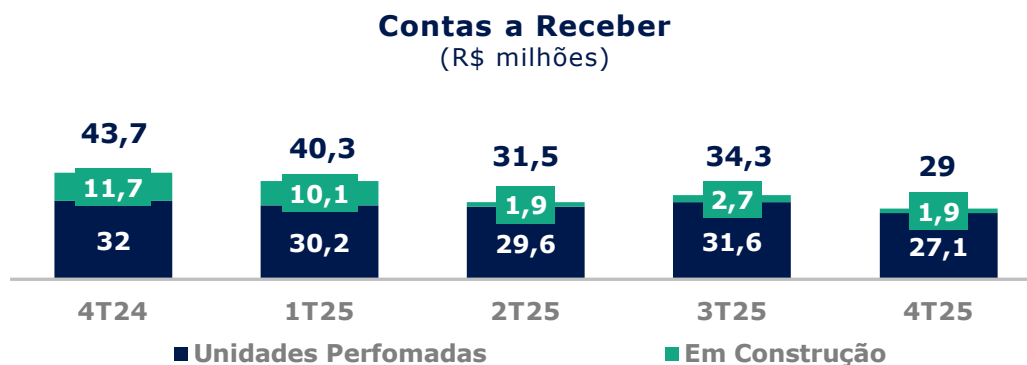


Gestão de Carteira e Repasse

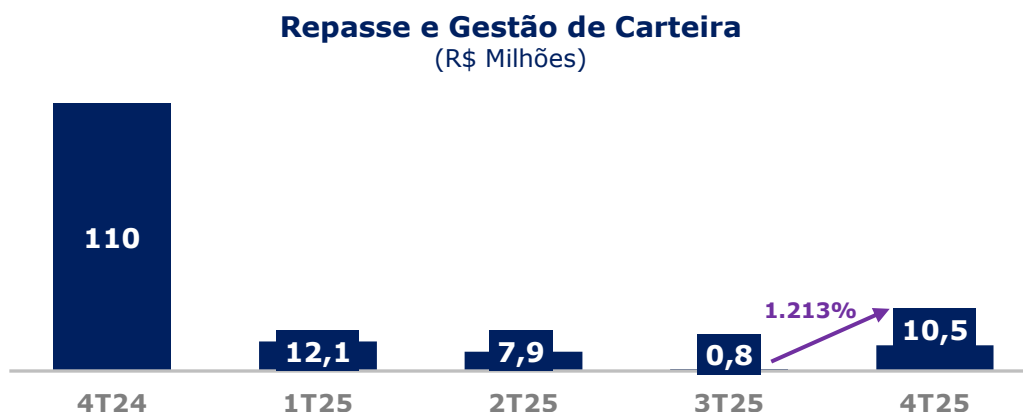
Encerramos 2025 com carteira total de R\$ 29 milhões de recebíveis, sendo R\$ 1,2 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 27,8 milhões relativos à unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24
Curto Prazo	26.834	31.255	-14,1%	31.491	-14,8%
Longo Prazo	335	341	-1,8%	511	-34,4%
Total "on balance"	27.169	31.596	-14,0%	32.002	-15,1%
Total "off balance"	1.852	2.770	-33,1%	11.761	-84,3%
Total de Contas a Receber	29.021	34.366	-15,6%	43.763	-33,7%
Total concluídas	1.279	2.590	-50,6%	13.525	-90,5%
Total a entregar	27.742	31.776	-12,7%	30.238	-8,3%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 4T25 atingiram R\$ 10,5 milhões, ante R\$ 0,8 milhão no 3T25, representando um expressivo aumento de aproximadamente 1.213% entre os períodos. Esse desempenho reflete, principalmente, a finalização do ciclo de repasse do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) e o recebimento dos valores relativos às unidades do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP).



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 133,3 milhões. O estoque da Companhia é composto por terrenos², construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhamento abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24
Terrenos	101.676	100.900	0,8%	104.234	-2,5%
Construções em andamento	18.362	19.268	-4,7%	16.791	9,4%
Unidades prontas	13.332	13.585	-1,9%	18.287	-27,1%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	-	nc
Total	133.370	133.753	0,5%	139.312	-4,3%

²Inclui o terreno de titularidade de Afiliada da Companhia localizado no bairro Chácara Flora (São Paulo/SP), cujo valor contábil é de R\$77.800. Atualmente, o terreno é objeto do processo de desapropriação por utilidade pública, movido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, ajuizado em 09 de outubro de 2024, com oferta inicial de indenização de R\$ 14.587. A Afiliada da Companhia contesta os valores apresentados no processo que consideram um zoneamento ZEPAM, defendendo a aplicação do zoneamento ZER-1. As demais informações sobre o terreno em comento estão dispostas no item 7 da Nota Explicativa, "Imóveis a Comercializar" – "Terreno Chácara Europa".

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Endividamento

Em 31 de dezembro de 2025, o endividamento total da Viver totalizou R\$ 113,4 milhões, refletindo, substancialmente, o reconhecimento de R\$ 90,2 milhões em partes relacionadas no 4T25.

Esse montante está relacionado à renegociação da forma de pagamento do Ajuste de Preço decorrente da operação de alienação de SPEs celebrada com o Fundo Bellagio.

A nova estrutura de liquidação prioriza a preservação de caixa e contempla, entre outros mecanismos, reorganização societária, compensação de créditos, dação em pagamento de ativos e emissão de instrumentos financeiros.

Nesse contexto, foi reconhecido o montante de R\$ 90,2 milhões correspondente à emissão de ações preferenciais da Liv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda., subsidiária da Companhia, classificadas contabilmente como passivo.

Desconsiderando esse efeito, a dívida financeira da Companhia totalizou R\$ 23,2 milhões ao final de 2025, representando redução de 8,3% em relação ao trimestre anterior. Essa dívida permanece integralmente vinculada ao CRI do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), cuja amortização ocorre de forma gradual, acompanhando o repasse das unidades comercializadas.

A estrutura da dívida financeira segue, portanto, concentrada em dívida de projeto, alinhada ao ciclo operacional dos empreendimentos e à geração de caixa dos ativos.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T24 / 4T25
Corporativa + Produção	21,9	24,0	-8,8%	20,1	9,0%
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	21,9	24,0	-8,8%	20,1	9,0%
Securitização	1,3	1,3	0,0%	1,3	0,0%
Coobrigação	1,3	1,3	0,0%	1,3	0,0%
Emissão de CRI					
Sub-total Endividamento (I)	23,2	25,3	-8,3%	21,4	8,4%
Partes Relacionadas	90,2	-	0,0%	-	nc
Partes Relacionadas - PNs Marcadas como Passivo	90,2	-	0,0%	-	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	113,4	25,3	348,3%	21,4	429,9%
Disponibilidades de Caixa Total	7,7	10,4	-25,7%	-	0,0%
Patrimônio Líquido	(40,5)	81,9	-149,4%	-	0,0%

Relatório Anual da Administração
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 25	Set 25	Var. Dez 25 / Set 25	Dez 24	Var. Dez 25 / Dez 24
ATIVO					
Circulante	83.903	103.243	-18,7%	118.084	-28,9%
Caixa e equivalentes de caixa	7.702	10.364	-25,7%	19.637	-60,8%
Contas a receber	26.834	31.255	-14,1%	31.491	-14,8%
Imóveis a comercializar	39.220	41.681	-5,9%	43.888	-10,6%
Créditos diversos	7.069	17.064	-58,6%	20.308	-65,2%
Impostos e contribuições a compensar	2.404	2.369	1,5%	2.294	4,8%
Despesas com vendas a apropriar	674	510	32,2%	466	44,6%
Não circulante	126.803	138.585	-8,5%	144.108	-12,0%
Realizável a longo prazo	122.473	135.806	-9,8%	139.775	-12,4%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	335	341	-1,8%	511	-34,4%
Imóveis a comercializar	94.150	92.072	2,3%	95.424	-1,3%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	0,0%
Partes relacionadas	9.311	36.660	-74,6%	37.594	-75,2%
Créditos diversos	17.533	5.587	213,8%	5.171	239,1%
Impostos e contribuições a compensar	1.080	1.072	0,7%	1.071	0,8%
Despesas com vendas a apropriar	64	74	-13,5%	4	1500,0%
	4.330	2.779	55,8%	4.333	-0,1%
Investimentos	3.455	1.808	91,1%	3.062	12,8%
Imobilizado líquido	834	920	-9,3%	1.189	-29,9%
Intangível	41	51	-19,6%	82	-50,0%
Total do ativo	210.706	241.828	-12,9%	262.192	-19,6%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	93.608	86.869	7,8%	92.668	1,0%
Empréstimos e financiamentos	3.878	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.329	0,0%
Fornecedores	4.365	3.747	16,5%	2.814	55,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	62.729	60.892	3,0%	58.941	6,4%
Impostos diferidos	1.038	1.233	-15,8%	1.295	-19,8%
Contas a pagar	13.375	13.441	-0,5%	14.070	-4,9%
Arrendamento a pagar	144	147	-2,0%	144	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	455	204	123,0%	762	-40,3%
Terrenos a pagar	336	452	-25,7%	6.401	-94,8%
Partes relacionadas	5.343	4.882	9,4%	5.863	-8,9%
Provisões	616	542	13,7%	1.049	-41,3%
Não Circulante	157.607	73.012	115,9%	64.304	145,1%
Empréstimos e financiamentos	18.053	24.042	-24,9%	20.117	-10,3%
Debêntures	-	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	0,0%	-	0,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	293	334	-12,3%	632	-53,6%
Impostos diferidos	4	5	-20,0%	18	-77,8%
Contas a pagar	90.208	-	0,0%	-	0,0%
Credores por imóveis compromissados	3.988	3.988	0,0%	3.988	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	0,0%	-	0,0%
Arrendamento a pagar	259	294	-11,9%	409	-36,7%
Provisões	40.891	40.438	1,1%	36.789	11,2%
Provisões para perda em investimentos	3.911	3.911	0,0%	2.351	
Partes relacionadas	-	-	0,0%	-	0,0%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	(40.509)	81.947	-149,4%	105.220	-138,5%
Capital social	2.899.401	2.899.297	0,0%	2.904.108	-0,2%
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%
Transação de Capital com Sócios	(61.730)	(61.792)	-0,1%	(61.792)	-0,1%
Reserva de capital	152.807	101.912	49,9%	101.912	49,9%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	0,0%	11	0,0%
Prejuízos acumulados	(2.952.857)	(2.778.903)	6,3%	(2.761.544)	6,9%
Minoritários	4.958	4.521	9,7%	5.624	-11,8%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	210.706	241.828	-12,9%	262.192	-19,6%

Relatório Anual da Administração
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	Dez.25 ACM	Dez.24 ACM	Var. 12M25 / 12M24
Receita Operacional Bruta	6.004	3.384	77,4%	15.340	-60,9%	29.444	115.582	-74,5%
Impostos sobre serviços e receitas	(113)	(104)	8,7%	(554)	-79,6%	(665)	(2.856)	-76,7%
Receita operacional líquida	5.891	3.280	79,6%	14.786	-60,2%	28.779	112.726	-74,5%
Custos dos imóveis	(5.134)	(1.918)	167,7%	(10.484)	-51,0%	(22.004)	(79.032)	-72,2%
Lucro Bruto	757	1.362	-44,4%	4.302	-82,4%	6.775	33.694	-79,9%
Receitas (Despesas) Operacionais	7.541	(7.164)	-205,3%	(162.295)	-104,6%	(16.102)	(232.601)	-93,1%
Despesas com comercialização	(282)	(276)	2,2%	(538)	-47,6%	(1.304)	(3.292)	-60,4%
Despesas gerais e administrativas	(3.817)	(3.662)	4,2%	(6.558)	-41,8%	(16.478)	(27.495)	-40,1%
Depreciações e amortizações	(97)	(97)	0,0%	(100)	-3,0%	(398)	(416)	-4,3%
Outras receitas e (despesas) operacionais	10.016	(1.875)	-634,2%	(155.157)	-106,5%	1.598	(199.980)	-100,8%
Resultado de equivalência patrimonial	1.721	(1.254)	-237,2%	58	2867,2%	480	(1.418)	-133,9%
Lucro Bruto	8.298	(5.802)	-243,0%	(157.993)	-105,3%	(9.327)	(198.907)	-95,3%
Resultado financeiro líquido	(7.129)	329	-2266,9%	(8.158)	-12,6%	(7.172)	(9.615)	-25,4%
Despesas financeiras	(7.514)	(110)	6730,9%	(8.415)	-10,7%	(8.879)	(10.340)	-14,1%
Receitas financeiras	385	439	-12,3%	257	49,8%	1.707	725	135,4%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	1.169	(5.473)	-121,4%	(166.151)	-100,7%	(16.499)	(208.522)	-92,1%
Imposto de renda e contribuição social	(224)	(263)	-14,8%	(228)	-1,8%	(1.050)	(1.864)	-43,7%
Lucro (Prejuízo) do período	945	(5.736)	-116,5%	(166.379)	-100,6%	(17.549)	(210.386)	-91,7%
Participação de não controladores	(469)	598	-178,4%	(1.133)	-58,6%	666	(1.122)	-159,4%
Lucro (Prejuízo) do período	476	(5.138)	-109,3%	(167.512)	-100,3%	(16.883)	(211.508)	-92,0%

2025

Relatório Anual da Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mercado de Capitais e Novo Mercado

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no segmento de listagem de mais alto nível de governança corporativa denominado Novo Mercado, sob o *ticker* VIVR3. Encerramos o ano de 2025 com 48.764.066 ações, cotadas a R\$ 0,62 e com valor de mercado de R\$ 30,2 milhões.

Recursos Humanos

A Viver encerrou o exercício social de 2025 com 39 funcionários. A Companhia oferece a seus funcionários um pacote de benefícios em linha com o mercado.

Cláusula Compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/2022 informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes - não prestaram durante o ano de 2025 serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80 de 29 de março de 2022, conforme alterada, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes e com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Agradecimentos

A Viver agradece a compreensão e o apoio de seus acionistas, clientes, colaboradores, fornecedores e parceiros ao longo deste exercício.

A Administração seguirá focada na alocação disciplinada de capital, na análise criteriosa de ativos e na execução de operações que gerem valor econômico mensurável, posicionando a Companhia de forma estruturada para o início de um novo ciclo de negócios em 2026.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Contato RI

Larissa Stefanone Pereira

**Coordenadora de Relações com
Investidores**

ri.viver@viver.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656
Edifício Novo São Paulo – 1º andar
Pinheiros – São Paulo / SP
CEP 01.451-918



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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.

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

Em 16 de setembro de 2016 foi ajuizada ação judicial com pedido de Recuperação Judicial pela Companhia, processo sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, 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. Para esse processo foi nomeada como administrador judicial a KPMG Corporate Finance Ltda. ("KPMG").

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 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, destaca-se que devido aos grupamentos de ações em 12 de abril de 2019 e 10 de maio de 2023 (que grupou 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.

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. 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 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.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Encerramento da Recuperação Judicial

Em 17 de dezembro de 2021 foi certificado o trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial da Companhia, 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 em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possui em contingências na controladora R\$ 23.909 de processos possíveis e R\$ 15.889 de processos provável e no consolidado R\$ 60.532 de processos possíveis e R\$40.438 de processos provável que estão sujeitos a recuperação judicial.

1.2 Continuidade das operações

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 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 e suas controladas apresentam prejuízos acumulados de R\$ 2.940.916, bem como prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, além de capital circulante líquido negativo. Não obstante, a Administração entende que as medidas implementadas e em curso são suficientes para assegurar a continuidade operacional da Companhia.

Nesse contexto, destacam-se os seguintes fatores :

a) Reestruturação do passivo e fortalecimento da posição patrimonial

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.3, a Companhia concluiu, no exercício, operação relevante envolvendo a reestruturação de obrigações e reorganização de participações societárias, que resultou na redução significativa de seu passivo e no fortalecimento de sua estrutura patrimonial.

Tal transação está alinhada à estratégia da Administração de equacionamento de passivos e simplificação da estrutura societária, contribuindo diretamente para a melhoria dos indicadores financeiros e mitigação de riscos associados a contingências e obrigações históricas.

b) Estrutura de endividamento e sua equalização

A estrutura de endividamento da Companhia encontra-se atualmente concentrada, substancialmente, em obrigações vinculadas ao empreendimento imobiliário Station, que se encontra em fase final de execução.

A Companhia já realizou o protocolo do pedido de habite-se junto aos órgãos competentes, encontrando-se o empreendimento em estágio avançado de conclusão, o que reduz de forma relevante os riscos associados à execução do projeto.

A Administração entende que os fluxos de caixa esperados com a conclusão do empreendimento, especialmente por meio do processo de repasse das unidades aos adquirentes, são suficientes para suportar a liquidação das respectivas obrigações financeiras, não sendo identificada necessidade de captação adicional para sua quitação.

No que se refere às obrigações fiscais, a Companhia possui exposições relevantes que, entretanto, não apresentam exigibilidade imediata, uma vez que se encontram, majoritariamente:

- em discussão administrativa e judicial;

Adicionalmente, parte dessas obrigações está vinculada a ativos e processos específicos, cuja resolução poderá resultar em redução relevante da exposição atualmente registrada.

Dessa forma, a Administração entende que o perfil atual do endividamento é compatível com a capacidade de



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



geração de caixa projetada e com a estratégia de reestruturação financeira da Companhia.

c) Geração de caixa operacional e conclusão de projetos

A Companhia mantém foco na conclusão do empreendimento Station, com ênfase na conversão de unidades em caixa por meio de repasses financeiros, o que representa a principal fonte de geração de liquidez no curto prazo.

Considerando o estágio atual do empreendimento, no qual a liquidação das unidades ocorre majoritariamente no momento da entrega das chaves, a Administração acompanha de forma contínua a carteira de recebíveis, por meio da análise da capacidade financeira dos adquirentes e do acompanhamento dos processos de crédito junto às instituições financeiras responsáveis pelo financiamento.

Esse monitoramento permite à Companhia atuar de forma antecipada e coordenada com os agentes financeiros, assegurando adequada previsibilidade na conversão das vendas em caixa.

d) Desenvolvimento de novos negócios e retomada do ciclo operacional

A Administração vem conduzindo processo estruturado e contínuo de prospecção e análise de novos negócios imobiliários, com foco na recomposição do pipeline e retomada gradual do ciclo de lançamentos.

Atualmente, a Companhia possui um conjunto relevante de oportunidades em análise, além de projetos em estágio mais avançado de estruturação, o que permite à Administração vislumbrar a retomada do ciclo operacional de forma recorrente e sustentável.

A estratégia adotada está baseada em disciplina de capital, seletividade na alocação de recursos e priorização de projetos com perfil de risco-retorno compatível com a estrutura financeira da Companhia.

e) Estruturação de funding e fortalecimento da base de ativos

Como parte de sua estratégia de crescimento, a Companhia vem avaliando e estruturando alternativas de funding, incluindo operações com instrumentos de dívida vinculados à aquisição ou desenvolvimento de ativos imobiliários, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 1.4.

Essas estruturas têm como objetivo viabilizar a expansão da base de ativos, suportar novos projetos e alinhar o perfil de desembolso financeiro à geração de resultado dos empreendimentos, contribuindo para a mitigação de riscos financeiros.

A Administração entende que tais iniciativas reforçam a capacidade da Companhia de retomar seu ciclo de crescimento de forma estruturada, com disciplina de capital e equilíbrio financeiro.

f) Orçamento e sustentabilidade operacional

O orçamento aprovado pela Administração contempla um modelo operacional sustentável, baseado na retomada gradual de lançamentos e manutenção de estrutura de custos compatível com o nível de atividade da Companhia.

As projeções indicam que a execução recorrente de novos empreendimentos, dentro de parâmetros definidos de volume e rentabilidade, é suficiente para suportar a continuidade das operações, a recomposição do resultado e a geração de caixa ao longo do tempo.

Dessa forma, considerando as ações implementadas, as projeções de geração de caixa e a evolução da estrutura patrimonial da Companhia, a Administração conclui que existem bases razoáveis para a manutenção da continuidade operacional.

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



1.3 Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças

No dia 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração de um Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada, ambas sociedades independentes, ("Fundo Bellagio") ("Contrato") por meio do qual restou regulado os termos e condições para a aquisição, pelo Fundo Bellagio, da totalidade das quotas sociais da Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia ("Sociedade"), e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de mais 09 Sociedades de Propósito Específico (em conjunto, "SPEs") e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Subholding ("Sub-Holding"), totalizando, portanto, 11 empresas, descritas abaixo, envolvidas na presente operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121.125.

Os créditos detidos pelas SPEs em face da Companhia na data da transação, que perfaziam o montante global de R\$ 119.896 (sendo R\$ 91.896 referente a créditos de mútuos e R\$ 28.000 referente a receitas líquidas, conforme nota 16(a)), foram liquidados sem desembolso de recursos da Companhia, tendo em vista que:

- (i) o montante correspondente a 15% de tais créditos foram capitalizados na Companhia, com a emissão de ações da Companhia em valor correspondente ao montante aqui descrito, de modo que foram entregues aos titulares de referidos créditos as novas ações de emissão da Companhia, conforme emitidas no contexto aqui descrito; e
- (ii) o montante corresponde a 85% de tais créditos foram quitados mediante a entrega, aos titulares de referidos créditos, de Bônus de Subscrição de emissão da Companhia ou com os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidos Bônus de Subscrição, que serão emitidos na forma de Certificados, até 31 de dezembro de 2025 foram exercidos 2.599.498 bônus equivalente a 10.397.992 ações, restando 2.600.074 bônus equivalente a 10.400.296 ações, para exercício nas próximas janelas (conforme nota 19.5).

Cumprir, ainda, que o preço base em contrapartida à cessão e transferência da totalidade das quotas sociais da Sociedade foi de R\$ 300 e está sujeito a ajuste nos termos e condições do Contrato, em favor da Companhia ou do Fundo Bellagio, com base no valor dos passivos das sociedades envolvidas na operação aqui descrita. Após aditamentos realizados para estender o prazo de conclusão do relatório de auditoria, que foi conduzida por terceiros independentes em 30 de outubro de 2025, a Administração tomou ciência da conclusão da auditoria jurídica e, com base nos termos e condições do Contrato, está em processo de revisão do relatório e cálculos judiciais realizados, que já apresenta pontos de discordância.

Ressalte-se que a Companhia dispõe, após Quarto Aditivo do Contrato, do prazo de 50 (cinquenta) dias, contados do recebimento do relatório, para informar à outra parte se concorda ou não com os valores apresentados. Em caso de manifestação de discordância, a outra parte terá igual prazo de 30 (trinta) dias para indicar se aceita as divergências apontadas, buscando-se, se possível, a composição consensual. Persistindo a ausência de consenso quanto às divergências levantadas, o relatório será encaminhado ao terceiro independente, que deverá analisá-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

Por fim, cumpre esclarecer que, caso o valor apurado do passivo seja superior ao inicialmente atribuído, o crédito devido ao comprador – isto é, ao Fundo Bellagio – ficará limitado ao teto de R\$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), valor que será corrigido pelo IPCA desde a data de assinatura do Contrato até a data de determinação do Ajuste de Preço.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Em dezembro de 2025, após a conclusão do relatório de auditoria conduzido por terceiros independentes, bem como a análise das respectivas manifestações apresentadas pelas Partes, restou verificado que o valor do passivo objeto da operação, na data-base de janeiro de 2024, totalizava R\$ 284.241.028,40.

Considerando que o valor apurado excedeu o teto/limite contratualmente estabelecido para o Ajuste de Preço (R\$ 155.000.000,00 – que atualizado alcança o montante de R\$ 169.932.993,18), as Partes optaram por celebrar, em 16 de dezembro de 2025, o Quinto Aditivo ao Contrato, com o objetivo de formalizar (i) o reconhecimento definitivo do valor do Ajuste de Preço, (ii) a cessão do crédito ao veículo designado pelas Partes e (iii) a alteração da forma de liquidação da obrigação, conforme previsto no instrumento contratual. Ressalte-se que o referido aditivo foi devidamente aprovado pelo órgão competente da Companhia, qual seja, o Conselho de Administração.

Assim, nos termos do referido aditivo, visando evitar desembolso de caixa pela Companhia, a liquidação do Ajuste de Preço foi estruturada da seguinte forma:

- (i) dação em pagamento de ativos garantidores depositados em conta escrow, no montante de R\$ 21.260.157,26;
- (ii) compensação de créditos detidos pela Companhia contra a contraparte, no valor de R\$ 7.568.766,42;
- (iii) entrega de ações preferenciais emitidas por sociedade do grupo (LIV Real Estate), no montante de R\$ 90.208.742,00 (nota explicativa n. 14); e
- (iv) quitação do saldo remanescente mediante emissão de bônus de subscrição da Companhia, no valor de R\$ 50.895.327,50 (nota explicativa n. 19).

Em decorrência da estrutura acordada, a Companhia preservou seu caixa para a liquidação da obrigação, tendo o Ajuste de Preço sido integralmente satisfeito por meio da entrega de instrumentos patrimoniais e ativos. O Ajuste de Preço decorre de condições existentes à época da celebração do Contrato, em janeiro de 2024, quando já era possível a realização de estimativas confiáveis quanto ao montante envolvido. Diante disso, a Administração concluiu que os efeitos decorrentes da definição final do valor do Ajuste de Preço caracterizam um ajuste retrospectivo de obrigação já existente, conforme nota explicativa nº 1.6.

Assim, a Companhia reconheceu, nas demonstrações contábeis de exercícios anteriores, provisão correspondente ao valor estimado do Ajuste de Preço, tendo como base o limite contratual estabelecido de R\$ 155.000.000,00.

Adicionalmente, conforme previsto no Quinto Aditivo ao Contrato, foi estruturado um mecanismo de garantia associado à liquidação do Ajuste de Preço, por meio da sétima emissão de debêntures da Companhia, no montante de R\$ 141.000.000,00, com remuneração atrelada ao CDI e prazo de vencimento de 48 meses, a ser integralizada pela contraparte em ativos ou em dinheiro.

Ressalte-se que, em decorrência da referida operação, a Companhia eliminou um passivo no montante de R\$ 284.241.028,40, não sujeito aos efeitos do plano de recuperação judicial, mediante o pagamento de R\$ 169.932.993,18 em ativos, majoritariamente de natureza não financeira.

(a) SPES envolvidas na operação

Empresa
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda
Projeto Imobiliário RLC 05 Ltda

CNPJ
09.067.239/0001-53
08.544.285/0001-33



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda	08.741.096/0001-50
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda.	08.739.273/0001-64
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda	09.434.024/0001-23
Projeto Imobiliário RLC 06 Ltda	08.814.905/0001-07
Projeto Imobiliário RLC 09 Ltda	08.814.845/0001-22
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda	09.153.886/0001-88
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda	09.157.711/0001-49
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda	09.033.785/0001-73
SCA Empreendimentos E Negócios Ltda	48.928.813/0001-72

(b) Balanço combinados das SPES em 31 de dezembro de 2023

Ativo	Combinado 31.12.23	Passivo	Combinado 31.12.23
Circulante		Circulante	
Contas a receber	2.580	Fornecedores	3.748
Imóveis a comercializar	4.351	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.708
Impostos e contribuições a compensar	3.234	Impostos diferidos	60
	10.165	Contas a pagar	32.127
		Adiantamentos de clientes e outros	949
		Partes relacionadas	10
			40.602
Não circulante		Não circulante	
Contas a receber	1	Obrigações trabalhistas e tributárias	215
Imóveis a comercializar	39.656	Contas a pagar	1.461
Partes relacionadas	91.455	Provisões	94.858
Créditos diversos	3.423		96.534
Impostos e contribuições a compensar	1.553		
	136.088	Total do passivo	137.136
		Patrimônio líquido	
Ativo não circulante	136.088	Capital social	1.298
		lucros acumulados	7.819
			9.117
Total do ativo	146.253	Total do passivo e patrimônio líquido	146.253

A transação resultou em uma perda na venda das SPES no montante de R\$ 8.823. conforme NE 25.

1.4 Sexta emissão de debentures

Em reunião realizada em 15 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a 6ª emissão de debêntures da Companhia, tendo como subscritor a Parahyba Construções e Empreendimentos S.A.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



O valor total da emissão é de R\$ 300.000, sendo que as debêntures serão integralizadas pelo subscritor mediante a entrega de bens, nos termos e condições previstos na respectiva Escritura de Emissão.

A estrutura da operação foi construída de modo a permitir que os bens a serem aportados sejam previamente analisados e avaliados pela Companhia, configurando-se como uma oportunidade de análise estratégica e desenvolvimento de novos negócios.

Trata-se de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas em série única, para distribuição privada.

Em 31 de dezembro de 2025 a 6ª emissão de debêntures não havia sido integralizada.

1.5 Apuração de pagamento de remuneração variável

Adicionalmente, em razão de questionamentos acerca de eventuais pagamentos de bônus acima do previsto, realizados em 2025 a membros da alta administração, a Companhia contratou escritório independente para conduzir investigação específica. O relatório apresentado apontou a existência de determinadas inconsistências, bem como recomendou aprimoramentos, os quais foram devidamente implementados.

Sem prejuízo da atuação do escritório independente, o auditor independente da Companhia também realizou a complementação e a revisão dos trabalhos conduzidos, tendo se declarado satisfeito com as conclusões apresentadas, não obstante as inconsistências previamente identificadas e já sanadas.

1.6 Reapresentação de valores correspondentes

O Conselho de Administração, o Comitê de Auditoria e a atual equipe da administração da Companhia concluíram que a Companhia na reapresentação de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. A administração da Companhia avaliou suas políticas contábeis, bem como a apresentação e a contabilização de determinadas transações nas demonstrações contábeis, e concluiu que era necessário reapresentar as demonstrações contábeis previamente publicadas para a correção de erros, em conformidade com o CPC 23 / IAS 8 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Retificação de Erros:

- (i) O Ajuste a Valor Presente (AVP) do saldo a receber referente a venda de ações da GVT 04, conforme nota explicativa 1.4 com a finalidade de refletir o valor justo do contas a receber oriundo da venda das ações ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no ajuste de 4.665 com efeitos nas rubricas de Créditos diversos no ativo em contrapartida em outras receitas (despesas) operacionais no resultado;
- (ii) Reconhecimento de dívida tributária do PERT no valor de R\$ 25.966 e reversão de crédito tributário no valor de R\$ 11.941, respectivamente nas rubricas de 'Obrigações trabalhistas e tributárias' no passivo circulante e 'Impostos e contribuições a compensar' no ativo circulante, em contrapartida do patrimônio líquido, pois identificamos a compensação indevida de prejuízos fiscais e bases negativas com o saldo da dívida tributária no âmbito do Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), registrada com base em decisão judicial de primeira instância à época, que não conferia segurança jurídica suficiente para suportar o reconhecimento contábil realizado no exercício findo em 2022. A irregularidade foi posteriormente confirmada por acórdão publicado em 2025, que reverteu a decisão anterior e restabeleceu a exigibilidade da obrigação fiscal de R\$ 25.966, com efeitos nas rubricas de obrigações trabalhistas e tributárias no passivo em contrapartida no patrimônio líquido, conforme nota 17.
- (iii) Reconhecimento de passivo contratual decorrente da operação Bellagio - decorre do entendimento de que o Ajuste de Preço já configurava, desde a celebração do Contrato em 12 de janeiro de 2024, um passivo contratual, uma vez que suas cláusulas estabeleciam critérios objetivos e mensuráveis para a atribuição do valor da obrigação, independentemente do desfecho do processo em curso. Considerando que tais critérios permitiam a estimativa confiável do montante envolvido à época, e que o reconhecimento da obrigação não estava condicionado a evento futuro incerto, a Administração concluiu que os efeitos da definição final do valor deveriam ser reconhecidos retrospectivamente.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



A reapresentação segue as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 23 Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de erro e Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os

exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Ativo	Nota	Controladora			Consolidado		
		31.12.24		31.12.24	31.12.24		31.12.24
		Publicado	Ajustes	Reapresentado	Publicado	Ajustes	Reapresentado
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa		4	-	4	19.637	-	19.637
Contas a receber		780	-	780	31.491	-	31.491
Imóveis a comercializar		-	-	-	43.888	-	43.888
Créditos diversos		12.056	-	12.056	20.308	-	20.308
Impostos e contribuições a compensar		44	-	44	2.294	-	2.294
Despesas com vendas a apropriar		174	-	174	466	-	466
		13.058	-	13.058	118.084	-	118.084
Não circulante							
Contas a receber		-	-	-	511	-	511
Imóveis a comercializar		-	-	-	95.424	-	95.424
Partes relacionadas		81.274	-	81.274	37.594	-	37.594
Créditos diversos	8	400	-	400	9.836	(4.665)	5.171
Impostos e contribuições a compensar	9	40	-	40	13.012	(11.941)	1.071
Despesas com vendas a apropriar		-	-	-	4	-	4
		81.714	-	81.714	156.381	(16.606)	139.775
Investimentos	10	90.409	(17.228)	73.181	3.062	-	3.062
Imobilizado líquido		909	-	909	1.189	-	1.189
Intangível		82	-	82	82	-	82
		173.114	(17.228)	155.886	160.714	(16.606)	144.108
Total do ativo		186.172	(17.228)	168.944	278.798	(16.606)	262.192



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Passivo	Nota	Controladora			Consolidado		
		31.12.24		31.12.24	31.12.24		31.12.24
		Publicado	Ajustes	Reapresentado	Publicado	Ajustes	Reapresentado
Circulante							
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	-	1.329	-	1.329
Fornecedores		645	-	645	2.814	-	2.814
Obrigações trabalhistas e tributárias	17	2.722	1.447	4.169	32.975	25.966	58.941
Impostos diferidos		-	-	-	1.295	-	1.295
Contas a pagar		4.604	-	4.604	14.070	-	14.070
Arrendamento a pagar		144	-	144	144	-	144
Adiantamentos de clientes e outros		-	-	-	762	-	762
Credores por imóveis compromissados		-	-	-	6.401	-	6.401
Partes relacionadas		19.135	-	19.135	5.863	-	5.863
Provisões para garantia		-	-	-	1.049	-	1.049
		27.250	1.447	28.697	66.702	25.966	92.668
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos		-	-	-	20.117	-	20.117
Obrigações trabalhistas e tributárias		372	-	372	632	-	632
Arrendamento a pagar		409	-	409	409	-	409
Contas a pagar	14	-	162.489	162.489	-	162.489	162.489
Impostos Diferidos		-	-	-	18	-	18
Credores por imóveis compromissados		-	-	-	3.988	-	3.988
Provisões para demandas judiciais		13.527	-	13.527	36.789	-	36.789
Provisões para perda em investimentos		2.446	23.897	26.343	2.351	-	2.351
Total do passivo		16.754	186.386	203.140	64.304	162.489	226.793

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado
Passivo							
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)							
Capital social		2.904.108	-	2.904.108	2.904.108	-	2.904.108
Gastos na emissão de ações		(37.855)	-	(37.855)	(37.855)	-	(37.855)
Ações subscritas a cancelar		(45.244)	-	(45.244)	(45.244)	-	(45.244)
Transação de Capital com Sócios		(61.792)	-	(61.792)	(61.792)	-	(61.792)
Reserva de capital		101.912	-	101.912	101.912	-	101.912
Adiantamento para futuro aumento de capital		11	-	11	11	-	11
Prejuízos acumulados	19	(2.718.972)	(205.061)	(2.924.033)	(2.718.972)	(205.061)	(2.924.033)
		142.168	(205.061)	(62.893)	142.168	(205.061)	(62.893)
Participação dos não controladores		-	-	-	5.624	-	5.624
Total do patrimônio líquido		142.168	(205.061)	(62.893)	147.792	(205.061)	(57.269)
Total do passivo e patrimônio líquido		186.172	(17.228)	168.944	278.798	(16.606)	262.192

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**a) Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Nota	Controladora			Consolidado		
	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado
Receita operacional líquida	(5)	-	(5)	112.726	-	112.726
(-) Custos dos imóveis vendidos	(456)	-	(456)	(79.032)	-	(79.032)
(=) Lucro bruto	(461)	-	(461)	33.694	-	33.694
(-) Receitas (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(18.293)	-	(18.293)	(27.911)	-	(27.911)
Despesas com comercialização	(41)	-	(41)	(3.292)	-	(3.292)
Outras receitas (despesas) operacionais	(28.452)	(155.000)	(183.452)	(40.315)	(159.665)	(199.980)
Resultado de equivalência patrimonial	3.591	(4.665)	(1.074)	(1.418)	-	(1.418)
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(43.656)	(159.665)	(203.321)	(39.242)	(159.665)	(198.907)
Despesas financeiras	(710)	(7.489)	(8.199)	(2.851)	(7.489)	(10.340)
Receitas financeiras	12	-	12	725	-	725
(=) Resultado financeiro líquido	(698)	(7.489)	(8.187)	(2.126)	(7.489)	(9.615)
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(44.354)	(167.154)	(211.508)	(41.368)	(7.489)	(208.522)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	-	(1.389)	-	(1.389)
(-) Imposto de renda e contribuição social- diferida	-	-	-	(475)	-	(475)
(=) Prejuízo do Exercício	(44.354)	(167.154)	(211.508)	(43.232)	(167.154)	(210.386)
Atribuível a						
Acionistas da Companhia				(44.354)	(167.154)	(211.508)
Participação de não controladores				1.122		1.122
Prejuízo básico e diluído por ação	(1,4716)	(0,1548)	(7,0173)	(43.232)	(167.154)	(210.386)



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**b) Demonstração do fluxo de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado
Das atividades operacionais						
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(44.354)	(167.154)	(211.508)	(41.368)	(167.154)	(208.522)
Ajustes em						
Depreciação e amortização	362	-	362	362	-	362
Provisões para perdas de ativos	-	-	-	(9.657)	-	(9.657)
Provisões para demandas judiciais	21.054	-	21.054	39.813	-	39.813
Provisões para garantia de obras	-	-	-	(177)	-	(177)
Impostos diferidos	-	-	-	895	-	895
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	-	-	18	-	18
Resultado de equivalência patrimonial	(3.591)	4.665	1.074	1.418	-	1.418
Vendas de quotas das SPES	8.823	-	8.823	8.823	-	8.823
	(17.706)	(162.489)	(180.195)	127	(167.157)	(167.027)
Variações nos ativos e passivos						
(Aumento)/Redução contas de ativos						
Contas a receber	47	-	47	11.226	-	11.226
Imóveis a comercializar	1.056	-	1.056	21.569	-	21.569
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	191	-	191
Créditos diversos	(11.703)	-	(11.703)	(7.957)	4.665	(3.292)
Partes relacionadas	(41.040)	-	(41.040)	7.710	-	7.710
Despesas com vendas a apropriar	55	-	55	482	-	482
Aumento/(redução) nas contas de passivos						
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.202)	-	(2.202)	(1.430)	-	(1.430)
Fornecedores	(1.291)	-	(1.291)	(1.261)	-	(1.261)
Contas a pagar	(3)	162.489	162.486	(6.383)	162.489	156.106
Partes relacionadas	56.041	-	56.041	4.209	-	4.209
Terrenos a Pagar	-	-	-	133	-	133
Adiantamento de clientes	-	-	-	(5.508)	-	(5.508)
Impostos Pagos	-	-	-	(1.389)	-	(1.389)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(16.746)	-	(16.746)	21.719	-	21.719
Das atividades de investimentos						
Aumento de capital	213	-	213	213	-	213
Liquidação de SCP	498	-	498	498	-	498
Distribuição de Lucros	14.782	-	14.782	2.782	-	2.782
Transferências de quotas das SPES	300	-	300	300	-	300
Juros capitalizados	455	-	455	-	-	-
No imobilizado / Intangível	488	-	488	606	-	606
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	16.736	-	16.736	4.399	-	4.399
Das atividades de financiamentos						
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	23.166	-	23.166
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	(43.755)	-	(43.755)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	11	11	-	11
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	11	-	11	(20.578)	-	(20.578)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	1	-	1	5.540	-	5.540
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	3	-	3	14.097	-	14.097
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	4	-	4	19.637	-	19.637

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**c) Demonstração do valor adicionado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado
Receitas						
Vendas e serviços	(2)	-	(2)	125.869	-	125.869
	(2)	-	(2)	125.869	-	125.869
Insumos adquiridos de terceiros						
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(456)	-	(456)	(79.032)	-	(79.032)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.235)	-	(1.235)	(2.231)	-	(2.231)
Outros	(37.040)	(162.489)	(199.529)	(62.354)	(167.154)	(229.508)
	(38.731)	(162.489)	(201.220)	(143.617)	(167.154)	(310.771)
Valor adicionado bruto	(38.733)	(162.489)	(201.222)	(17.748)	(167.154)	(184.902)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(302)	-	(302)	(416)	-	(416)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(39.035)	(162.489)	(201.524)	(18.164)	(167.154)	(185.318)
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	3.591	(4.665)	(1.074)	(1.418)	-	(1.418)
Receitas financeiras	12	-	12	725	-	725
	3.603	(4.665)	(1.062)	(693)	-	(693)
Valor adicionado total a distribuir	(35.432)	(167.154)	(202.586)	(18.857)	(167.154)	(186.011)
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal						
Salários e encargos	6.300	-	6.300	12.925	-	12.925
Benefícios	1.460	-	1.460	1.806	-	1.806
Comissões sobre venda	-	-	-	1.544	-	1.544
FGTS	321	-	321	398	-	398
Impostos, taxas e contribuições						
Federais	3	-	3	4.648	-	4.648
Municipais	56	-	56	128	-	128
Remuneração de capitais de terceiros						
Juros	710	-	710	2.853	-	2.853
Aluguéis	72	-	72	73	-	73
Remuneração de capitais próprios						
Prejuízo do exercício	(44.354)	(167.154)	(211.508)	(44.354)	(167.154)	(211.508)
Participação dos não-controladores	-	-	-	1.122	-	1.122
	(35.432)	(167.154)	(202.586)	(18.857)	(167.154)	(186.011)

d) Demonstração do resultado abrangentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Controladora			Consolidado		
	31/12/24 Publicado	Ajustes	31/12/24 Reapresentado	31/12/24 Publicado	Ajustes	31/12/24 Reapresentado
Prejuízo do exercício	(44.354)	(167.154)	(211.508)	(43.232)	(167.154)	(210.386)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do exercício	(44.354)	(167.154)	(211.508)	(43.232)	(167.154)	(210.386)
Atribuível a						
Acionistas da Companhia	(44.354)	(167.154)	(211.508)	(44.354)	(167.154)	(211.508)
Participação de não controladores	-	-	-	1.122	-	1.122
	(44.354)	(167.154)	(211.508)	(43.232)	(167.154)	(210.386)





Notas Explicativas

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os
dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

exercícios findos em 31 de

e) Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Capital social integralizado	Gastos na emissão de ações	Ações subscritas a cancelar	Transação de Capital com Sócios	Bônus de Subscrição de ações	Ágio no exercício do bônus de subscrição	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
Em 31 de dezembro de 2024 Publicado	2.904.108	(37.855)	(45.244)	(61.792)	50.962	50.950	11	(2.718.972)	142.168	5.624	147.792
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	(205.061)	(205.061)	-	(205.061)
Em 31 de dezembro de 2024 Reapresentado	2.904.108	(37.855)	(45.244)	(61.792)	50.962	50.950	11	(2.924.033)	(62.893)	5.624	(57.269)



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



2. Principais políticas contábeis materiais

As principais políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação e declaração de conformidade

2.1.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), sendo que a base para reconhecimento de receitas está descrita com maiores detalhes na Nota 2.22.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM no 199, de 09 de fevereiro de 2024, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

2.1.2 Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão de perda esperada para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos, provisão para deterioração de ativos (“impairment”), os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 2.5.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

(a) Demonstrações contábeis individuais

As demonstrações contábeis individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações contábeis individuais quanto nas demonstrações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos e sobre as debêntures, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, foram capitalizados e são apresentados nas demonstrações contábeis individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações contábeis consolidadas, e estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações contábeis individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil, reconhecendo o montante na demonstração do resultado da controladora.

(b) Demonstrações contábeis consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas:

(i) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

(ii) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Prejuízos acumulados".

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma joint venture ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(iii) Empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em joint ventures são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

Os ganhos não realizados com as joint ventures são eliminados na proporção de participação societária. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas em conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas contábeis da Companhia.

2.2 Aprovação das demonstrações contábeis

Em 30 de março de 2026, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto, médio e baixo padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

Conforme descrito na Nota 1, a Companhia possuiu como a sua atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, atuando preponderantemente com parceiros selecionados para desenvolvimento das atividades de construção vinculadas com os seus empreendimentos imobiliários, objetos de sua incorporação.

2.4 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais (moeda de apresentação), exceto quando expressamente indicado de outro modo.

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

2.5 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.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



2.5.1 Estimativas 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.

2.5.2 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 estão descritos na Nota 2.22, 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).



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

O encargo relacionado com a comissão de vendas normalmente é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados – “despesas com vendas a apropriar”, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita e do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.22.

(c) Perdas esperadas - 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 7).

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, 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 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.

2.6 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



2.7 Ativos financeiros

2.7.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Nota 6), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem "Contas a receber de clientes", "Impostos e contribuições a compensar", "Contas correntes com parceiros nos empreendimentos", "Partes relacionadas" e "Outros ativos".

2.7.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tenham transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras" no período em que ocorrem.

2.7.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



2.7.4 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por impairment é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por impairment é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a administração pode mensurar o impairment com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.8 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de hedge

Os derivativos são reconhecidos a valor justo na data de celebração do contrato e são subsequentemente remensurados a seu valor justo. Em virtude de a Companhia não adotar como política contábil a contabilidade de hedge (hedge accounting), as variações do valor justo de qualquer um desses instrumentos derivativos são reconhecidos imediatamente na demonstração do resultado, na conta de receitas ou despesas financeiras.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de hedge em aberto em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

2.9 Contas a receber

O contas a receber está substancialmente representado pela comercialização de unidades imobiliárias em construção e concluídas.

As contas a receber de clientes, quando oriundas de unidades imobiliárias em construção, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, deduzindo-se as parcelas recebidas.

Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriado contabilmente e sobre o qual incide juros e variação monetária, apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano e a perspectiva de sua realização, no tempo, por parte da administração. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos as Perdas Esperadas para Créditos de Liquidação Duvidosa. Em relação ao contas a receber existente em 31 de dezembro de 2025, a Administração constituiu perda esperada por valor suficiente para cobrir as perdas esperadas na realização do contas a receber de antigas vendas que não possuem alienação fiduciária (Nota 6). Para o contas a receber relacionado com as vendas mais recentes, a Administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição da perda esperada, uma vez que, segundo os contratos vigentes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

As contas a receber também se encontram deduzidas de provisão para distratos (Nota 6), em conformidade com os critérios de mensuração e registro descritos na Nota 2.22.1.

2.10 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de outras linhas de financiamento, incluindo debêntures), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo das vendas".

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição e havendo desenvolvimento de projetos, acrescido dos encargos financeiros capitalizados, líquido de estimativas de perda por impairment.

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas e controladas em conjunto é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota 2.22.

As unidades imobiliárias elegíveis para distratos das vendas e do contas a receber, tiveram os seus custos revertidos ao resultado e encontram-se apresentadas em linha específica de provisão para distratos.

2.11 Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas, principalmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas (Nota 2.22.1).

2.12 Imobilizado

A sede da Companhia e controladas e controladas em conjunto localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Os gastos incorridos com a construção de estandes de vendas e apartamentos decorados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (impairment), tendo sido capitalizados apenas aqueles cuja vida útil estimada na data da construção tenha sido superior a um ano.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

2.13 Intangível

As licenças de software adquiridas foram capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



2.14 Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização e os imóveis a comercializar são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

2.15 Fornecedores, credores por imóveis compromissados e contas a pagar diversos

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário são apresentadas como passivo não circulante. As contas a pagar diversos incluem, substancialmente, distratos a pagar, obrigações decorrentes de encargos com condomínios e impostos de unidades imobiliárias em estoque ou em processo judicial e comissões a pagar.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas e são apresentadas acrescidas de encargos financeiros incorridos, quando aplicável.

2.16 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos, financiamentos e debêntures estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.17 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(a) Riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(b) Garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de 5 anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza.

(c) Atraso na entrega de empreendimentos

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 a referida tolerância.

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. Como referido anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade. A Companhia constituiu provisão em montante que corresponde à estimativa quanto às garantias não cobertas pelas construtoras.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



(d) Contratos onerosos

Com a revisão orçamentária realizada, efetuamos análise dos empreendimentos, objetivando avaliar se os mesmos apresentam custo orçado para conclusão dos empreendimentos em valor superior ao valor líquido recuperável, independentemente do estágio atual em que se encontra o andamento da obra. Não identificamos perdas significativas que requerem a constituição de provisão específica.

2.18 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Algumas dessas controladas e coligadas da Companhia optaram pela sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis (Nota 18.2(a)). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.21.1(b) POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos em uma base líquida.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



2.19 Benefícios a empregados e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias e 13º salário), assistência médica, bolsa-auxílio, seguro de vida, refeição, programa de treinamento interno, vale-transporte e estacionamento, além de remunerações variáveis como participação nos resultados (bônus). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

A Companhia não mantém planos de previdência privada para seus funcionários, porém, efetua contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

(a) Remuneração variável (bônus) de empregados e administradores

A política de remuneração variável é baseada em indicadores de desempenho. Os principais indicadores de desempenho são: melhorar a estrutura de capital, reduzir passivos contenciosos, renegociação de dívidas, gerar receita para a SOLV, recuperação de créditos e a avaliação de desempenho das metas individuais.

2.20 Capital social e gastos com oferta pública de ações

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

Os custos incrementais atribuíveis ao processo de emissão de ações quando da abertura de capital estão apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - "Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários" (IAS 39).

2.21 Dividendos

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

2.22 Reconhecimento de receitas

2.22.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

(a) Unidades concluídas e terrenos

Nas vendas a prazo de unidades concluídas e de terrenos, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma pro rata temporis ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades em construção

Para as vendas de unidades não concluídas a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho obedecem o entendimento da administração da Companhia, conforme estabelecido pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de dezembro de 2018, o qual disciplina a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “saldo devedor da unidade imobiliária financiado por banco privado, após concluído o projeto de construção”. Neste modelo a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- As atualizações monetárias e o ajuste a valor presente são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves. As atualizações monetárias e os juros pré-fixados são apropriados na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

A Companhia seguindo orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudo com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias concluídas e em construção (provisão para distratos). A análise considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos e consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam dúvidas com relação à continuidade da relação contratual e recebimentos dos fluxos de caixa contratados.

Nos distratos de compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios

- Reversão do custo aumenta os imóveis a comercializar;
- Reversão da receita diminui o contas a receber; e
- A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

(c) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.22.2 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.23 Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro/(prejuízo) diluído, portanto, o lucro/(prejuízo) diluído por ação é igual ao valor do lucro/(prejuízo) básico por ação, conforme Nota 20.

2.24 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) (IAS 7) - "Demonstração dos Fluxos de Caixa", emitido pelo CPC.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



2.25 Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de o Pronunciamento Contábil CPC 09 R1- "Demonstração do Valor Adicionado", emitido pelo CPC.

3. Novas normas, interpretações e alterações de normas

a) Novas normas adotadas em 2025 e outras que serão adotadas a partir de 2026

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

IAS 1 / CPC 26 (R1)

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retro arrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a *transações sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

b) Normas Emitidas Não Vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis, estão descritas a seguir.

IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (*primary financial statements* (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas somente entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

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.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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.

(i) 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

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. 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

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

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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 31 de dezembro de 2025.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	21.931	21.931
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	64	-	-	64
Em 31 de dezembro de 2025	<u>1.393</u>	<u>-</u>	<u>21.931</u>	<u>23.324</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	20.117	20.117
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	3.648	-	-	3.648
Outras contas a pagar	-	-	90.208	90.208
Em 31 de dezembro de 2024	<u>4.977</u>	<u>-</u>	<u>110.325</u>	<u>115.302</u>

(iv) 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 31 de dezembro de 2025, 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	12,25	9,19	6,13
Alta do CDI	12,25	15,31	18,38
Queda IGP-M	0,14	0,11	0,07
Alta IGP-M	0,14	0,18	0,21
INCC	5,94	4,46	2,97
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,91	4,89	5,87

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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	31.12.25		Risco	Valores para 2026		
	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	7.322					
100% a 140% do CDI	7.322		Queda do CDI	897	673	448
Contas a receber de clientes (Nota 6)	26.108					
IGP-M	1.279		Queda do IGP-M	2	1	1
INCC	26.829		Queda do INCC	1.476	1.107	738
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)		21.931				
IPCA		21.931	Alta do IPCA	(858)	(1.072)	(1.286)
Arrendamento a pagar (Nota 14)		403				
IGP-M		403	Alta do IGP-M	(1)	(1)	(1)
Cessão de recebíveis (Nota 12)		1.329				
CDI		124	Alta do CDI	(15)	(18)	(23)
IGP-M		1.205	Alta do IGP-M	(2)	(2)	(3)
Outras contas a pagar (Nota 14)		90.208				
100% do CDI + 5%a.a.		90.208	Queda do CDI	11.050	8.288	5.525

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

(v) 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 contábeis consolidadas, podem ser assim sumariados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24 Reapresentado	31.12.25	31.12.24 Reapresentado
Empréstimos e financiamentos	-	-	21.931	20.117
Outras contas a pagar	90.208	162.489	90.208	162.489
Coobrigação recebíveis	-	-	1.329	1.329
	90.208	162.489	113.468	183.935
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	(4)	(7.702)	(19.637)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	90.204	162.485	105.766	164.298



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

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Patrimônio líquido	(45.467)	(62.893)	(40.509)	(57.269)
Patrimônio líquido e dívida líquida	44.737	99.592	65.257	107.029
Percentual	n/a.	n/a.	n/a.	n/a.

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:

- 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.

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. O pagamento das dívidas ocorrerá por meio de entrega de ações da Companhia e não há um prazo determinado para ocorrer.



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

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**(vi) 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	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	7	-	6.527	18.993
Sem alienação fiduciária	160	168	1.292	1.292
	167	168	7.819	20.285
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	24.829	17.398
Contas a receber de clientes	167	168	32.648	37.683
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distrato	(160)	(168)	(6.540)	(6.760)
Contas a receber de clientes	7	-	26.108	30.923

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 7.811 (31 de dezembro de 2024 – R\$ 19.028) 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.

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	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Caixa e bancos contas movimento	4	4	380	9.481
Fundos de investimentos	-	-	332	2.387
Certificados de Depósito Bancário	-	-	6.990	7.769
Total de caixa e equivalentes de caixa	4	4	7.702	19.637

As aplicações financeiras são de liquidez imediata e classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R3) (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas substancialmente em 100% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

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

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**6. Contas a receber**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	167	168	7.819	20.285
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(160)	(168)	(6.540)	(6.760)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	7	-	1.279	13.525
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	26.775	30.369
(+) Parcelas recebidas	-	-	18.300	(11.742)
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	45.075	18.627
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(1.852)	(11.761)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	455	762
(=) Receita apropriada	-	-	43.678	7.628
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(549)	(1.972)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(18.300)	11.742
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	24.829	17.398
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	7	-	26.108	30.923
Outras contas a receber e serviços	11.084	11.083	11.375	11.382
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.311)	(10.303)	(10.311)	(10.303)
Contas a receber de outras operações	773	780	1.064	1.079
Total do contas a receber	780	780	27.172	32.002
Circulante	780	780	26.837	31.491
Não circulante	-	-	335	511

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.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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	Consolidado		
	Imóveis		31.12.24
	Concluídos	Construção	
Vencidos	1.157	22.300	23.457
A vencer	-	-	-
2026	45	-	45
2027	39	4.457	4.496
2028 em diante	39	19	57
	1.279	26.775	28.054
			43.894

A Companhia possui empreendimentos concluídos (habite-se emitido), 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 (vii) 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 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\$ 5.549 (31 de dezembro de 2024 - R\$ 5.281).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Provisão para perdas	10.471	10.471	11.302	11.782
Provisão para distratos	-	-	5.549	5.281
	10.471	10.471	16.851	17.063
Empreendimentos concluídos	160	168	6.540	6.760
Demais contas a receber	10.311	10.303	10.311	10.303
	10.471	10.471	16.851	17.063

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2023	(10.513)	(36.510)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	14.555
Reversão de perdas estimadas	42	4.892
Em 31 de dezembro de 2024	(10.471)	(17.063)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	(268)
Reversão de perdas estimadas	-	480
Em 31 de dezembro de 2025	(10.471)	(16.851)



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

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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	Total
Vencido	2.199	2.199
A vencer	120	120
	<u>2.319</u>	<u>2.319</u>

Conforme descrito na nota 18 (b), a Companhia mantém em 31 de dezembro de 2025 uma provisão de R\$ 22.957 (31 de dezembro de 2024 – R\$ 18.867) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	113.795	116.793
Imóveis em construção	-	-	18.362	16.791
Imóveis concluídos	-	-	9.753	14.695
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	4.442	4.442
	<u>2.670</u>	<u>2.670</u>	<u>146.352</u>	<u>152.721</u>
Provisão para redução ao valor realizável líquido				
(-) Terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(12.119)	(12.559)
(-) Imóveis concluídos (ii)	-	-	(439)	(428)
(-) Imóveis a distratar (ii)	-	-	(424)	(422)
	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(12.982)</u>	<u>(13.409)</u>
	-	-	133.370	139.312
Circulante	-	-	39.220	43.888
Não circulante	-	-	94.150	95.424

- (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;

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.25	31.12.24
Custo incorrido acumulado	51.526	36.745
Custo apropriado às unidades vendidas	(35.613)	(21.925)
Juros capitalizados	7.926	4.887
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(5.478)	(2.916)
No fim do exercício	<u>18.362</u>	<u>16.791</u>

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Terreno Chácara Europa

A JMT Empreendimentos Ltda. ("JMT"), integrante do Grupo Viver, é proprietária dos terrenos objeto desta discussão, localizados na Rua Visconde de Porto Seguro, originalmente destinados à implantação de empreendimentos imobiliários. Para tanto, foram obtidas as licenças e aprovações necessárias junto à Prefeitura de São Paulo (processos administrativos nºs 2004-0.056.796-9, 2004-0.056.788-8, 2004-0.056.793-4 e 2004-0.056.787-0), com a formalização de Termos de Compromisso Ambiental (TCAs).

Atualmente, os imóveis estão sujeitos a processo de desapropriação, ajuizado em 09 de outubro de 2024, com oferta inicial de indenização de R\$ 14.587. Em contestação, a JMT impugnou o valor, sustentando que a avaliação considerou indevidamente o zoneamento ZEPAM, defendendo a aplicação do zoneamento ZER-1 para definição da justa indenização.

Foi nomeado perito judicial, que apresentou laudo preliminar em 08 de julho de 2025, estimando o valor dos imóveis em R\$ 11.520 (ZEPAM) e R\$ 115.200 (ZER-1). Em 10 de setembro de 2025, decisão judicial condicionou a imissão na posse pela Prefeitura ao depósito do valor integral com base no zoneamento anterior (ZER-1).

Após a decisão, a JMT solicitou o levantamento de R\$ 11 milhões e a fixação de prazo para depósito do valor complementar. Diante de decisão genérica de deferimento, foi apresentado Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE). Na sequência, a Prefeitura interpôs agravo, suspendendo o levantamento e alegando ausência de dotação orçamentária para complementar o valor. Para viabilizar a liberação dos valores já depositados, a JMT apresentou seguro garantia em 12 de novembro de 2025. O juiz, então proferiu decisão em 03 de março de 2026 informando que, uma vez cumprido os requisitos do artigo 34 do Decreto Lei nº 3365/41, não há empecilho para o levantamento da indenização parcial.

Do ponto de vista contábil, o terreno foi inicialmente registrado pelo valor de aquisição acrescido de ágio, reconhecidos na JMT e na Viver Empreendimentos. Nos termos do CPC 16 (R1) – Estoques, os ativos devem ser ajustados ao valor realizável líquido, com base nas melhores estimativas disponíveis.

Diante da elevada incerteza quanto ao desfecho da desapropriação — evidenciada por avaliações divergentes (R\$ 106 milhões em 2021, R\$ 14 milhões em 2024 e entre R\$ 11 milhões e R\$ 115 milhões no laudo judicial de 2025) — e considerando a ausência de decisão em primeira instância e de precedentes comparáveis, a Companhia concluiu não ser possível mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo neste momento.

Assim, optou-se pela utilização de avaliação de terceiro independente, atualizada anualmente, para refletir a melhor estimativa disponível na data-base. Em 31 de dezembro de 2025, o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido, totaliza R\$ 77.800.

Por fim, destaca-se que as quotas sociais da GVT 01 estão em garantia na operação descrita no item 1.3.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**8. Créditos diversos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24 (Reapresentado)
Adiantamentos a fornecedores	465	13	1.735	1.088
Depósitos judiciais	402	400	1.184	836
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	5	7	21	32
Habitasec Securitizadora (ii)	-	-	22	28
Canal Securitizadora (iii)	-	-	4.536	6.507
Contas a receber na venda de participação de SPES (iv)	-	-	16.350	4.335
Outros	80	12.036	280	12.177
	952	12.456	24.604	25.479
Circulante	550	12.056	7.069	20.308
Não circulante	402	400	17.533	5.171

- (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 recebido de clientes do Empreendimento Fama, na conta da Habitasec ao qual ela repassa semanalmente para a SPE o montante recebido, o contrato está em processo de encerramento.
- (iii) Valor referente a aplicação financeira retida do patrimônio separado referente ao CRI dos empreendimentos Station e Domum, conforme apresentados na Nota 11.
- (iv) Saldo referente a venda das ações da GVT 04, líquido de AVP, conforme explicado na nota 1.4.

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	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24 (Reapresentado)
PIS	60	60	434	430
COFINS	142	142	2.065	2.047
CSLL	65	65	122	121
IRPJ (ii)	45	45	12.256	12.254
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.615	1.523
Outros	(26)	(26)	164	162
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(13.172)	(13.172)
	84	84	3.484	3.365
Circulante	44	44	2.404	2.294
Não circulante	40	40	1.080	1.071

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 1.231 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, e R\$ 11.904 referente o IRPJ do PERT conforme nota 17.
- (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**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

Descrição	Consolidado (Reapresentado)
Em 31 de dezembro de 2023	(4.354)
Baixa de perdas estimadas	(8.818)
Em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)	(13.172)
Baixa de perdas estimadas	-
Em 30 de dezembro de 2025	(13.172)

10. Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24 (Reapresentado)	31.12.25	31.12.24
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	148.643	71.781	3.456	3.062
Provisão para perda em investimento (b)	(8.482)	(26.343)	(3.912)	(2.351)
Investimentos (a)	140.161	45.438	(456)	711
Reclassificação para o passivo	8.482	26.343	3.912	2.351
Encargos financeiros apropriados (*)	649	1.400	-	-
	149.292	73.181	3.456	3.062

- (*) 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.



Notas Explicativas

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	% Partic.	Saldo em 31.12.23	Aumento de capital (iv)	Transferê ncia de quotas	Transação de Capital com Sócios	Distribuição de Lucros	Equivalênci a patrimonial	Saldo em 31.12.24 (Reapresentado)	Aumento de capital	Cisão Parcial	Transação de Capital com Sócios	Distribui ção de lucros	Transferência de quotas	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31.12.25
Viver Participações Ltda.	100%	(64.581)	59.655	-	-	-	(17.016)	(21.942)	-	-	(863)	-	-	17.105	(5.700)
LIV Holding Empreendimentos e Neg. Imob. (iv e v)	100%	14.549	24.651	-	4.457(v)	(12.000)	20.610	52.267	11.452	-	90.269	-	-	(11.528)	142.460
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda	100%	10	-	-	-	-	(1)	9	-	-	-	-	-	-	9
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	100%	9.116	-	(9.116)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(6.557)	24.193	(8)	-	-	(1.196)	16.432	-	-	-	-	-	(652)	15.780
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	10	-	-	-	-	(1)	9	-	-	-	-	-	-	9
Projeto Imobiliários Aimerê Ltda.(VI)	100%	-	-	1	-	-	(2.051)	(2.050)	-	-	-	-	2.050	-	-
Sociedades controladas (iv)		(47.453)	108.499	(9.123)	4.457	(12.000)	345	44.725	11.452	-	89.406	-	2.050	4.925	152.558
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	33% - 46%	411	-	-	-	-	(2.367)	(1.956)	-	-	892	-	-	451	(613)
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	1%	49	-	-	-	-	-	49	-	-	-	-	-	(2)	47
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	70%	(9)	-	-	-	-	84	75	-	-	-	-	-	-	75
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	70%	2.942	-	-	-	(2.782)	889	1.049	-	-	-	(819)	-	30	260
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	1%	48	-	-	-	-	(1)	47	-	-	-	-	-	-	47
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	20%	127	-	-	-	-	(4)	123	-	-	-	-	-	(4)	119
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	70%	(156)	-	-	-	-	1	(155)	-	-	-	-	-	(1)	(156)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	35%	(223)	-	-	-	-	(18)	(241)	-	-	-	-	-	6	(235)
RDVC City S.A.	100%	-	-	2	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP AF Lapa III (iii)	100%	300	-	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Jose dos Reis (iii)	100%	466	-	(466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Criciumal (i)	100%	1.719	-	-	-	-	-	1.719	-	(1.719)	-	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Herval (iii)	100%	3.515	-	(3.515)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades controladas em conjunto		9.189	-	(4.279)	-	(2.782)	(1.418)	710	-	(1.719)	892	(819)	-	480	(456)
Total		(38.264)	108.499	(13.402)	4.457	(14.782)	(1.073)	45.435	11.452	(1.719)	90.298	(819)	2.050	5.405	152.102

- A Companhia era sócia participante da SCP constituída para financiar o empreendimento Criciumal. A totalidade de seus direitos e obrigações foi transferida no âmbito da cisão parcial, passando a pertencer à empresa cindida Bellora, atual denominação social da RDVC City.
- Baixa refere-se a venda da SPE para o fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3;
- Em maio de 2024, a Companhia firmou aditamento ao Memorando de Entendimentos, prevendo a liquidação das SCPs AF Lapa, José dos Reis e Herval e a confissão de dívida no valor de R\$ 5.745. Restou consignado que o pagamento seria realizado em dinheiro até 30/05/2024 ou, alternativamente, por meio de dação em unidades. Transcorrido o prazo sem pagamento em dinheiro, a quitação vem sendo realizada mediante dação de 21 unidades dos empreendimentos La Vista Belém e La Vista Jardim Avelino.;
- Aumento de capital foi realizado por meio dos saldos de partes relacionadas em aberto de R\$ 108.499, não havendo efeito caixa na operação;
- Ganho na operação de venda conforme explicado na nota 1.4.
- Cessão de quotas da SPE para a empresa LIV Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda, também do grupo, ao qual não houve desembolso financeiro, toda a transação foi efetuada via partes relacionadas.





Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(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		
	31.12.24 (Reapresentado)	Acréscimo/ (diminuição)	31.12.25	31.12.24	Acréscimo/ (diminuição)	31.12.25
Viver Participações Ltda.	23.897	(15.806)	8.091	-	-	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.050	(2.050)	-	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	156	-	156	156	-	156
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	240	(5)	235	240	(5)	235
Acanto Incorporadora Ltda.	-	-	-	1.390	7	1.397
Shimpako Incorporadora Ltda	-	-	-	494	1.558	2.052
PMCS Participações	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	26.343	(17.861)	8.482	2.351	1.560	3.911



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e Financiamentos

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Consolidado	
			31.12.25	31.12.24
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>				
Projetos – CRI (a)	IPCA	Até 13%	21.931	20.117
Total dívidas			21.931	20.117
Circulante			3.878	-
Não Circulante			18.053	20.117

Como garantia dos empréstimos e financiamentos 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 05 de outubro de 2023

A Companhia contratou um CRI no valor global de R\$ 36.000, dividida em 5 tranches, sendo:

- (i) 1ª Série: R\$ 8.000
- (ii) 2ª Série: R\$ 7.700
- (iii) 3ª Série: R\$ 9.100
- (iv) 4ª Série: R\$ 7.000
- (v) 5ª Série: R\$ 4.200

Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Station, situado no município de São Paulo, o valor será atualizado pelo índice IPCA mais 12,68% a.a. e o vencimento está previsto para outubro de 2027.

O contrato está sujeito a cláusulas restritivas financeiras - covenants - relacionadas a manutenção da Razão Mínima de Garantia, bem como cláusulas restritivas não financeiras.

Movimentação do CRI

	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	25.573
Liberação de Tranches	7.409
Atualização dos saldos	23.166
Pagamento Juros + Principal	(36.031)
Saldo em 31/12/2024	20.117
Liberação de Tranches	6.249
Atualização dos saldos	3.322
Pagamento Juros + Principal	(7.757)
Saldo em 31/12/2025	21.931

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.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Encargos financeiros incorridos	773	456	3.815	3.267
Encargos financeiros capitalizados (*)	(751)	(456)	(3.790)	(3.243)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 24)	22	-	25	24



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Saldo inicial	1.400	1.855	1.970	2.631
Encargos financeiros capitalizados	-	-	3.790	3.243
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	(751)	(455)	(3.313)	(3.904)
Saldo final (Notas 7 e 10)	649	1.400	2.447	1.970

(*) 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	
		31.12.25	31.12.24
Fidejussória	12,00%	1.267	1.267
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	50	50
Fidejussória	10,95%	12	12
		1.329	1.329
Circulante		1.329	1.329

13. Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial, do total o valor de R\$ 1.929 estão sujeitos ao plano de recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Vencidos	1.132	463	3.277	2.142
A vencer até 30 dias	385	116	922	267
A vencer entre 31 e 60 dias	-	32	33	63
A vencer entre 61 e 90 dias	-	32	33	296
A vencer entre 91 e 120 dias	-	2	33	2
A vencer entre 121 e 180	-	-	67	44
A vencer após 180 dias	-	-	-	-
	385	182	1.088	672
	1.517	645	4.365	2.814



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24 Reapresentado	31.12.25	31.12.24 Reapresentado
Comissões a pagar (i)	5	5	347	347
Distratos a pagar	-	-	6.138	6.005
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.354	3.355	3.354	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	2.031	2.779
Outras contas a pagar (iv)	91.493	163.733	91.716	164.073
	94.852	167.093	103.586	176.559
Circulante	4.644	4.604	13.378	14.070
Não circulante	90.208	162.489	90.208	162.489

- (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 nos termos da RJ;
- (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;
- (iv) Reconhecido em dezembro de 2024, a provisão a pagar de ajuste de preço mencionado na nota 1.3 conforme Quinto aditivo do Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avença. Em dezembro de 2025 o montante de R\$90.208 refere-se a Dação de Ações Preferenciais da Liv Real Estate Distressed Imobiliária S.A., em pagamento do ajuste de preço a ser convertido em dividendos corrigido à razão de 100% da taxa CDI + 5% ao ano, desde a emissão da respectiva ação, as ações dão direito a dividendos que serão deliberados pela Diretoria. O montante na controladora de R\$90.208 tem relação com partes relacionadas com a LIV Real Estate Distressed Imobiliária S.A. que efetuará o pagamento por meio de dividendo a serem aprovados pela Administração sem prazo determinado.

(b) Arrendamento a pagar

A Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de novembro de 2023.

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 23 de novembro de 2023 e término em 23 de novembro de 2028. 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	
	31.12.25	31.12.24
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	543	712
(-) Encargos financeiros a apropriar	(140)	(159)
	403	553
Circulante	144	144
Não circulante	259	409

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora / Consolidado	
	31.12.25	31.12.24
2026	-	145
2027	142	142
2028	117	122
	259	409



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.25	31.12.24
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (i)	455	762
	455	762
Circulante	455	762

(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	
	31.12.25	31.12.24
Credores por imóveis compromissados	64	3.648
Permutas físicas (i)	4.260	6.741
	4.324	10.389
Circulante	336	6.401
Não Circulante	3.988	3.988

(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) Transações**

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Inpar Menin Cond Reserva Aquarela	157	-	157	-
Inpar Projeto 109 SPE Ltda	-	-	-	199
Inpar Projeto 86 SPE Ltda	-	-	-	6.506
Inpar Projeto 87 SPE Ltda	-	-	-	4
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	-	-	264	59
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda	-	-	-	298
LIV Holding Empreendimentos Ltda	-	27.148	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	494	-	495	266
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	19.238	-	-
Plarcon Incorporacoes Imobiliárias S.A.	-	-	750	-
Projeto Imobiliário Aimberê Ltda.	1.786	4.626	1.786	-
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda	-	22	59	22
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda	-	459	4	459
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda	-	147	-	147
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda	-	16	-	16
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda	-	330	-	330
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda	-	196	-	196
Projeto Imobiliário RLC 09 Ltda	-	4	-	4
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	1.654	264	1.654
SCA Empreendimentos E Negocios Ltda (iii)	-	27.229	112	27.229
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	-	5.215	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.328	3.328
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)	-	-	(3.328)	(3.328)
	2.643	81.274	9.313	37.594

(i) A Companhia estimou uma perda de R\$ 3.341 de partes relacionadas com a Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na avaliação de retorno das sociedades controladas em conjunto.

(ii) Saldo refere-se a despesas pagas pela Companhia em nome da RLC empreendimentos imobiliários Ltda. ao qual a empresa irá nos reembolsar.

(iii) Saldo refere-se a recompra das receitas líquidas dos ativos pertencentes as SPES que foram vendidas ao fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3 a recompra foi quitada por meio da entrega de bônus de subscrição nota 19.5.



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Consorcio Inpar - Meta Projeto 67	-	-	9	-
Consorcio Inpar Menin Villa Sumare	-	-	22	-
Inpar Projeto 109 SPE Ltda	261	-	261	-
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	-	-	8	-
Inpar Projeto 105 SPE Ltda	-	-	-	387
LIV Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.668	-	3.392	75
Inpar Projeto 86 SPE Ltda	30	-	31	32
JMT Propriedade Imobiliária Ltda	-	-	1	-
LIV Assessoria Imobiliária Ltda	-	9	-	-
LIV Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda (ii)	8	-	-	4.554
LIV Real Estate Distressed Gestao Imobiliária	-	-	387	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	18.563	-	41
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	160	-	162	214
Projeto Imobiliário GVT Distressed 02 Ltda	-	-	75	-
Projeto Imobiliário GVT Distressed 04 Ltda	-	-	32	-
Projeto Imobiliário GVT Greenfield 03 LTDA	-	-	187	-
Projeto Imobiliário GVT Greenfield 04 LTDA	-	-	56	-
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda (i)	-	-	9	-
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda (i)	-	262	28	262
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda (i)	18.634	-	-	-
Projeto Imobiliário RLC 05 Ltda (i)	-	161	6	161
Projeto Imobiliário RLC 06 Ltda (i)	-	30	259	30
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda (i)	2	2	-	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda (i)	8	-	-	-
Solv Real Estate Distressed Gestao Imobiliária	22.709	-	1	-
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda.	-	8	33	-
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE	-	-	41	-
XYZ Real Estate Incorporações Imobiliária Ltda	-	-	236	-
Menin Incorporadora Ltda.	-	-	7	7
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	44	44	44	44
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	<u>76.580</u>	<u>19.135</u>	<u>5.341</u>	<u>5.863</u>

(i) Saldo devedor da controladora foi quitado por meio da emissão de bônus de subscrição. O referido instrumento patrimonial foi avaliado ao valor justo com base nos 30 últimos pregões na data de assinatura do contrato de cessão de quotas Nota 1.3.

(ii) Saldo a pagar é da SPE Inpar Proj 86 SPE Ltda, ao qual trata-se de uma consorciada com participação em 70% do consórcio, dessa forma nas eliminações de saldos consolidados não é possível eliminar o total do saldo restando o montante de R\$ 3.402.

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam transações, 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.



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(c) Aditivos Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças

Após a realização da Operação com o Fundo Bellagio, a SCA se tornou acionista da Viver e, em razão disso, os aditivos posteriores firmados são considerados transações entre partes relacionadas.

1º Aditivo: Em julho de 2024 foi assinado o 1º aditivo do contrato de cessão e aquisição de quotas que teve por finalidade:

- (i) Alteração do prazo para conclusão da auditoria de 6 meses para 9 meses ao termina em 11 de novembro de 2024; e
- (ii) Dispensa da auditoria contábil, entendendo ser desnecessária a assessoria da empresa de auditoria contábil e fiscal.

A Auditoria teve início dentro do prazo definido, contudo o Relatório de Auditoria ainda não foi emitido, de forma que as Partes concordam em alterar o prazo do contrato para 9 meses.

As Partes decidiram e concordaram que a Auditoria fosse realizada somente pelo Escritório, sem necessidade de contratação de uma empresa de auditoria contábil/financeira (Auditor, nos termos do Contrato).

2º Aditivo: Em novembro de 2024 foi assinado o 2º aditivo do contrato de cessão e aquisição de quotas que teve por finalidade:

- (i) Alteração das garantias existentes, até que se apure o efetivo Ajuste de Preço, mantendo a essência econômica do Contrato e, portanto, buscando manter uma proximidade com o valor de garantia efetivamente contratado. Dessa forma, as partes concordaram em alterar as garantias com a liberação dos ativos cedidos, substituir a alienação fiduciária das quotas da SPE JMT por alienação fiduciária das quotas da GVT 01, Outorgar em alienação fiduciária as quotas da GVT 01 e GVT 06, bem como todos os dividendos decorrentes das cotas da GVT 06, observado o limite disposto de R\$ 12.000.
- (ii) Nova prorrogação do prazo de finalização da Auditoria por mais 03 (três) meses adicionais;
- (iii) A SCA, por sua vez, renunciou aos direitos de eventual exercício do Bônus de Subscrição da 1ª janela de subscrição que ocorreu entre 01 de novembro de 2024 e 31 de novembro de 2024.

3º Aditivo: Em julho de 2025 foi assinado o 3º aditivo do contrato de cessão e aquisição de quotas que teve por finalidade:

Prorrogação do prazo para conclusão da auditoria para 90 (noventa) dias contados da assinatura do referido aditivo;

4º Aditivo: Em novembro de 2025, foi assinado o 4º aditivo do contrato de cessão e aquisição de quotas que teve por finalidade:

Prorrogação do prazo para revisão do relatório de auditoria para 50 (cinquenta) dias contados do recebimento do relatório que ocorreu em 30 de outubro de 2025, conforme fato relevante divulgado no mesmo dia.

5º Aditivo: Em dezembro de 2025, foi assinado o 5º aditivo do contrato de cessão e aquisição de quotas que teve por finalidade:

Reconhecer e acordar o valor do ajuste de preço e sua respectiva forma de pagamento com compensação de créditos da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (vide item 1.3)

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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(d) Remuneração dos administradores, diretoria e conselhos

A remuneração dos administradores, diretores e conselheiros no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$2.063 (31 de dezembro de 2024 - R\$ 2.684) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5	1	3	2	12
Salário/pró-labore	900	646	180	108	1.834
Bônus	-	200	-	-	200
Benefícios diretos e indiretos	-	29	-	-	29
Em 31 de dezembro de 2025	900	875	180	108	2.063

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5	1	3	-	9
Salário/pró-labore	720	979	135	-	1.834
Bônus	-	800	-	-	800
Benefícios diretos e indiretos	-	50	-	-	50
Em 31 de dezembro de 2024	720	1.829	135	-	2.684

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 05 de maio de 2025 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2025 em até R\$ 2.595.

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

17. Obrigações trabalhistas e tributárias e Impostos diferidos**17.1 Obrigações trabalhistas e tributárias**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Encargos trabalhistas	210	446	330	552
Remuneração variável - Bônus	-	1.333	-	2.974
	210	1.779	330	3.526
Parcelamentos tributários (ii)	1.951	2.523	29.272	27.465
Tributos correntes	233	239	1.179	1.633
IPTU a pagar (i)	-	-	32.241	26.949
	2.184	2.762	62.692	56.047
Total	2.394	4.541	63.022	59.573
Circulante	2.290	4.169	62.729	58.941
Não circulante	104	372	293	632

(i) A Companhia ajuizou em 25/05/2020 a Ação Anulatória nº 1025397-84.2020.8.26.0053 visando o cancelamento das cobranças referentes ao período de 2012 a 2020, haja vista que o valor venal dos imóveis, em decorrência das constrições decorrentes da Ação Civil Pública nº 0114934-31.2008.8.26.0053, é zero e, portanto o tributo incidente sobre os imóveis seria zero. Destaca-se que a referida ação ainda se encontra pendente de julgamento. Além do mais, ressalta-se que em 17/11/2023 a Companhia ajuizou a 2ª ação anulatória de nº1078480-54.2023.8.26.0053, visando o cancelamento das cobranças ao período de 2021 a 2023, sobre os mesmos argumentos, contudo também tomando por base o tombamento provisório, sendo que nesse processo teve deferido o pedido de antecipação, em 20/12/2023, para suspender a exigibilidade dos débitos de IPTU no período 2021 a 2023. Este último processo ainda se encontra pendente de julgamento de mérito.

(ii) Do montante apresentado o valor de R\$ 27.551 refere-se a parcelamentos não vigentes referente ao processo do PERT, que por intermédio do mandato de segurança 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, registrados com base em decisão judicial de primeira instância à época, que não conferia segurança jurídica suficiente para suportar o reconhecimento contábil realizado no exercício findo em 2022. A irregularidade foi posteriormente confirmada por acórdão publicado em 2025, que reverteu a decisão anterior e restabeleceu a exigibilidade da obrigação fiscal.



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
2026	-	276	-	377
2027	54	50	159	137
2028	36	33	97	83
A partir de 2029	14	13	37	34
	104	372	293	631

17.2 Impostos diferidos

Descrição	Consolidado	
	31.12.25	31.12.24
IRPJ e CSLL diferidos	498	625
PIS e COFINS diferidos	544	688
Impostos Diferidos	1.042	1.313
Circulante	1.038	1.295
Não circulante	4	18

(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 2.22.

Descrição	Consolidado	
	31.12.25	31.12.24
No início do exercício	625	201
Ajustes	4	(51)
Despesas (receitas) no resultado	(131)	475
Imposto de renda e contribuição social diferidos	498	625
PIS e COFINS diferidos	544	688
Tributos diferidos	1.042	1.313

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:



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(16.883)	(211.508)	(16.499)	(208.522)
Resultado de participações societárias	5.405	1.074	480	(1.418)
Base de cálculo	(22.288)	(210.434)	(16.019)	(209.940)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(7.578)	(71.548)	(5.446)	(71.380)
Crédito não constituído Prejuízo Fiscal	4.185	5.778	5.334	10.610
Diferenças Temporárias	1.354	10.523	7.155	10.419
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social				
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	(2.039)	(55.247)	(8.093)	(50.351)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.050)	(1.864)
Corrente	-	-	(1.181)	(1.389)
Diferido	-	-	131	(475)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.050)	(1.864)

18. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	616	1.049
Provisão para demandas judiciais (b)	15.935	13.527	40.891	36.789
	15.935	13.527	41.507	37.838
Circulante	-	-	616	1.049
Não circulante	15.935	13.527	40.891	36.789

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.12.25	31.12.24
No início do exercício	1.049	1.226
Reversão / provisão líquida	(433)	(177)
No fim do exercício	616	1.049

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.



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Trabalhistas	2.405	2.650	3.597	3.822
Tributárias	2.649	2.606	9.034	8.835
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	7.881	7.942	28.260	23.803
Criminal	-	329	-	329
Não circulante	15.935	13.527	40.891	36.789

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
No início do exercício	13.527	11.570	36.789	146.447
Venda de participações societárias (i)	-	-	-	(94.859)
Pagamento de contencioso via aumento de capital	-	(19.097)	-	(54.612)
Complemento (reversão) de provisão (Nota 25) (ii)	2.408	21.054	4.102	39.813
No fim do exercício	15.935	13.527	40.891	36.789

- (i) Redução do saldo sem afetar o resultado devido ao contrato de Cessão e Aquisição de Quotas entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada, celebrado em janeiro de 2024 nota 1.3.
- (ii) Em 31/12/2025 tivemos o complemento de R\$ 10.812 na controladora e R\$ 20.933 no consolidado referente aos processos classificados como possíveis que estão inclusos na 9ª tranche de aumento de capital.

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	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Trabalhistas	1.180	1.728	1.280	1.959
Tributárias	40	37	15.136	13.351
Cíveis	22.472	9.025	44.630	10.387
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	-	12.782	-	29.530
Total	23.692	23.572	61.046	55.227



Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025****(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

No dia 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração de um Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada (“Bellagio Fundo de Investimento”) por meio do qual restou regulado os termos e condições para a aquisição, pelo Fundo Bellagio, da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia, e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de nove Sociedades de Propósito Específico e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding, totalizando, portanto, onze empresas envolvidas na presente operação. As entidades alinhadas para o Bellagio Fundo de Investimento detêm passivos contingentes de R\$ 125.723 em que a Companhia permanece citada com réu. Caso ocorra a condenação dos processos e a Companhia incorra em gastos ou bloqueios judiciais, o Bellagio Fundo de Investimento deverá reembolsar a Companhia. Os montantes destes processos estão demonstrados abaixo:

Descrição	31.12.25		
	Total	Possível	Provável
Trabalhistas	153	-	151
Cíveis	1.011	1.002	9
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	25.172	11.181	13.991
Total	26.336	12.183	14.153

19. Patrimônio líquido**19.1 Capital social**

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23.676.543
Aumento de capital – 12/01/24	3.670.286
Aumento de capital – 26/08/24	621.261
Aumento de capital – 29/09/24	10.397.992
Saldo em 31 de dezembro de 2024	38.366.082
Aumento de capital – 04/12/25	10.397.984
Saldo em 31 de dezembro de 2025	48.764.066

O capital social está autorizado até o limite de 340.000.000 ações ordinárias.

Em 12 de janeiro de 2024, o Conselho de administração da Companhia aprovou Aumento de Capital de R\$ 17.985, mediante a emissão de 3.670.286 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 4,90 por ação. O capital social da Companhia passará de R\$ 2.763.010 representado por 23.676.543 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.780.995 representado por 27.346.829 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal (conforme nota 1.3).

Em 26 de agosto de 2024, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 621.261 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$198 por ação, totalizando o valor de R\$ 123.010. Durante o período para o exercício do direito de preferência foram subscritas 550 novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$ 198 por ação, perfazendo o valor de R\$ 109. Já no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, foram convertidas 620.711 ações ordinárias em favor dos credores da Companhia, ao preço de emissão de R\$ 198 por ação. Isso representa o pagamento de R\$ 122.901 de passivo da Companhia. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.780.995 representado por 27.346.829 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal para R\$ 2.904.004. representado por 27.968.090 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 27 de setembro de 2024 o Conselho de Administração aprovou e homologou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital social autorizado, em decorrência dos pedidos de exercício dos Bônus de Subscrição de emissão da Companhia, diante da incidência do Evento de Antecipação disposto nos Fato Relevante divulgado em 15 de agosto de 2024. O valor deste Aumento de Capital é de R\$ 104, mediante a emissão de 10.397.992 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,01 (um centavo) por ação. Assim, o capital social da Companhia passará de R\$ 2.904.004, representado por 27.968.090 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.904.108, representado por 38.366.082 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



No dia 10 de março de 2025, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) aprovou a listagem e admissão à negociação das ações de emissão da RDVC City no segmento especial do Novo Mercado da B3 (“Novo Mercado”), nos termos do Ofício B3 100/2025-DIE. Com a consumação da Cisão Parcial, os acionistas titulares de ações de emissão da Viver na Data de Fechamento (“Data de Corte”) receberão 0,004 (quatro milésimos) de ação ordinária de emissão da RDVC City para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Viver detida por eles. As ações da RDVC City passarão a ser negociadas no Novo Mercado da B3 sob o código “CCTY3” e nome de pregão “RDVC CITY” a partir do dia 29 de abril de 2025 e serão creditadas em suas posições em 02 de maio de 2025. A cisão refletiu em uma redução de capital de R\$ 4.811

Em 04 de dezembro de 2025 o Conselho da Administração aprovou e homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital social autorizado. O valor deste Aumento de Capital é de R\$ 104, mediante a emissão de 10.397.984 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,01 (um centavo) por ação. Assim, o capital social da Companhia passará de R\$ 2.899.297, representado por 38.366.082 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.899.401, representado por 38.366.082 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social da Companhia é de R\$ 2.899.401 representado por 38.366.082 ações ordinárias (R\$ 2.904.108 representado por 38.366.082 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2024), 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 2024 será deliberado o cancelamento das ações.



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**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.

19.5 Reserva de capital**19.5.1 Transações com sócios**

Em 26 de agosto de 2024, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social de R\$ 123.010. Cujas o valor de R\$ 66.249 foram referente a processos judiciais das SPES do Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Bellagio Fundo de Investimento"), ao qual a Viver era citada no processo, em contra partida o Bellagio Fundo de Investimento reembolsou o valor de R\$ 827, referente a 338.767 ações, sendo R\$ 2,44 por ação cotação do dia da homologação do aumento de capital, conforme cláusula de reembolso prevista no contrato de compra e venda das SPES para o Bellagio Fundo de Investimento.

Em 29 de novembro de 2024 foi realizada a alienação de ações ON-B da GVT 04 para a ITN Capital Gestão de Ativos Ltda. ("ITN Capital"). Onde foram alienadas pela GVT 01 todas as 60.071 ações ON-B da GVT 04 que possuíam um valor unitário de R\$ 149,02 pelo montante de R\$ 9.000 a ser pago em até 6 anos da assinatura do contrato, ao qual gerou um ganho de capital de R\$ 4.457 reconhecido no patrimônio líquido na rubrica de transação de capital com sócios.

19.5.2 Bônus de Subscrição

A Reserva de Capital é composta pela 1ª Emissão de Bônus de Subscrição R\$ 50.962 cuja principais características estão descritas no Aviso aos Acionistas divulgado em 24 de janeiro de 2024, destacando-se as seguintes:

- a. Quantidade de Bônus de Subscrição e Preço da Emissão. Foram emitidos 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um pelo valor de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101.912(conforme nota 1.3).
- b. Série. Os Bônus de Subscrição foram emitidos em série única.
- c. Quantidade de Ações. Cada Bônus de Subscrição conferirá ao titular o direito de subscrever 04 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos, gravames, direitos de preferência e/ou direitos reais, de qualquer natureza e terão os mesmos direitos e farão jus ao recebimento de dividendos, participações nos resultados, ações bonificadas sempre pari passu com as demais ações de emissão da Companhia ("Novas Ações").
- d. Prazo de Vigência. Cada Bônus de Subscrição emitido permanecerá vigente até o dia 1º de dezembro de 2027 (inclusive), observadas as janelas de exercício (conforme descrito abaixo).
- e. Prazo de Exercício. Cada Bônus de Subscrição poderá ser exercido dentro das seguintes janelas, observado o disposto abaixo:

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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



- (i) no período entre 1º de novembro de 2024 (inclusive) e 1º de dezembro de 2024 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui;
 - (ii) no período entre 1º de novembro de 2025 (inclusive) e 1º de dezembro de 2025 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira janela, ou seja, até 50% dos bônus que possui;
 - (iii) no período entre 1º de novembro de 2026 (inclusive) e 1º de dezembro de 2026 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira e segunda janela, ou seja, até 75% dos bônus que possui; e
 - (iv) no período entre 1º de novembro de 2027 (inclusive) e 1º de dezembro de 2027 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 100% (cem por cento) da quantidade dos bônus que possui.
- f. Forma de Exercício: O exercício em cada janela será realizado diretamente com a Companhia, sendo que os procedimentos serão oportunamente divulgados pela Companhia.
- g. Preço de Exercício. O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição será, no total, de R\$ 0, sendo R\$ 0,01 para cada 1 ação de emissão da Companhia em cada 1 dos 4 exercícios.
- h. Cessão e Transferência. Cada Bônus de Subscrição é livremente negociável, a qualquer tempo, a qualquer interessado.
- i. Direito de Opção de Compra do Bônus de Subscrição pela Companhia.
- (i) Se entre 1º de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2024 o valor médio da cotação da ação da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Bolsa de Valores”) for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2024, a Companhia terá, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2024 (inclusive) e 31 de outubro de 2024 (inclusive), a opção de comprar o Bônus de Subscrição;
 - (ii) Se entre 1º de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2025 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2025, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2025 (inclusive) e 31 de outubro de 2025 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição;
 - (iii) Se entre 1º de setembro de 2026 e 30 de setembro de 2026 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2026, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2026 (inclusive) e 31 de outubro de 2026 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição; e
 - (iv) Se entre 1º de setembro de 2027 e 30 de setembro de 2027 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2027, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2027 (inclusive) e 31 de outubro de 2027 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição.

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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (v) O valor devido pela Companhia ao Titular em decorrência do exercício da opção de compra aqui referida será equivalente ao resultado da multiplicação (x) de R\$4,90 corrigido por CDI+3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até o dia útil anterior ao pagamento integral do preço de exercício da opção de compra dos bônus de subscrição, pela (y) quantidade (inteira ou fracionada, neste caso sem arredondamento) de ações de emissão da Companhia a que o Bônus de Subscrição dê direito de subscrição no momento do exercício da opção de compra aqui referida. O valor devido pela Companhia ao Titular em função do exercício da opção de compra aqui prevista deverá ser pago à vista, no ato do referido exercício; sendo a validade e a efetividade do exercício da opção de compra condicionadas, cumulativamente, (i) ao exercício da opção de compra simultâneo e pari passu da totalidade dos Bônus de Subscrição em circulação, (ii) ao pagamento integral do valor do exercício da opção de compra aos respectivos titulares dos Bônus de Subscrição no ato do exercício da opção de compra aqui prevista e (iii) à tempestividade do exercício da opção de compra aqui prevista.

Em dezembro de 2025, a Companhia reconheceu na Reserva de Capital o valor da 2ª Emissão de Bônus de Subscrição R\$50.895 cuja principais características estão descritas no Aviso aos Acionistas divulgado em 24 de janeiro de 2024. A emissão será realizada em cumprimento as obrigações assumidas no Aditivo ao Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças, celebrados em 16 de dezembro de 2025, destacando-se as seguintes:

- a. Quantidade de Bônus de Subscrição e Preço da Emissão. Foram emitidos 227.587.209 Bônus de Subscrição, cada um pelo valor de R\$ 0,22363, totalizando R\$ 50.895 (conforme nota 1.3).
- b. Série. Os Bônus de Subscrição foram emitidos em série única.
- c. Quantidade de Ações. Cada Bônus de Subscrição conferirá ao titular o direito de subscrever 01 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos, gravames, direitos de preferência e/ou direitos reais, de qualquer natureza e terão os mesmos direitos e farão jus ao recebimento de dividendos, participações nos resultados, ações bonificadas sempre pari passu com as demais ações de emissão da Companhia (“Novas Ações”).
- d. Prazo de Vigência. Cada Bônus de Subscrição emitido permanecerá vigente pelo prazo de 10 anos, encerrando-se até o dia 5º de fevereiro de 2036, contados da data de emissão do Certificado (conforme descrito abaixo).
- e. Prazo de Exercício. Cada Bônus de Subscrição poderá, a exclusivo critério do Titular, para subscrever Novas Ações, mediante comunicação à Companhia, integral ou parcialmente, em até 10 (dez) anos, a contar da data de emissão do Certificado e encerrando-se em 05 de fevereiro de 2036.
- f. Forma de Emissão: Cada Bônus de Subscrição será emitido na forma de Certificado.
- g. Preço de Exercício. O preço de emissão de cada uma das Novas Ações que venha a ser subscrita pelo exercício deste Bônus de Subscrição, a ser integralizado pelo Titular, será de R\$ 0,61 (sessenta e um centavos).
- h. Direito de Preferência. O prazo para o exercício do direito de preferência será de 30 (trinta) dias corridos, iniciando em 24 de fevereiro de 2026 e encerrando, portanto, em 25 de março de 2026.
- i. Cessão e Transferência. Cada bônus de subscrição é livremente negociável, a qualquer tempo, a qualquer interessado.
- j. Direito de Opção de Compra do Bônus de Subscrição pela Companhia. A Companhia terá o direito de exercer opção de compra dos Bônus de Subscrição, a qualquer tempo pelo valor de R\$ 0,22363 (zero vírgula dois dois três seis três reais).

19.5.3 Ágio no exercício do bônus de subscrição

Em 3 de setembro de 2024 a Companhia foi informada pela SCA Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.928.813/000172, sobre o exercício de 2.599.496 de bônus de subscrição, equivalente a 10.397.984 ações, pelo valor de R\$ 0,04 por bônus, totalmente integralizado na data de 11 de fevereiro de 2025, a diferença entre o valor da integralização e os R\$ 19,60 do bônus, foi reconhecida na conta de ágio no exercício do bônus de subscrição, no valor de R\$ 50.950.



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Em função dos prejuízos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	31.12.25	31.12.24 Reapresentado
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(16.883)	(211.508)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	38.366.082	30.140.998
Bônus de Subscrição	10.400.296	10.400.296
Efeito antidiluição	(10.400.296)	(10.400.296)
Quantidade média ponderada diluída de ações	38.366.082	30.140.998
Prejuízo básico por ação - R\$	(0,4401)	(7,0173)
Prejuízo diluído por ação – R\$	(0,0635)	(5,2171)

21. Lucro bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Receita de imóveis	9	(2)	29.015	109.330
Reversão/(provisão) para distratos	-	-	(327)	467
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	480	4.892
Receita de serviços	-	-	276	893
Receita operacional bruta	9	(2)	29.444	115.582
Impostos incidentes	(9)	(3)	(665)	(2.856)
Receita operacional líquida	-	(5)	28.779	112.726
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(72)	-	(18.690)	(75.761)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	-	-	(1.401)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	(1)	2.033
Encargos financeiros (Nota 11)	(751)	(456)	(3.313)	(3.903)
Custos dos imóveis vendidos	(823)	(456)	(22.004)	(79.032)
Lucro bruto	(823)	(461)	6.775	33.694

- (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 7);

22. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Salários e encargos	(5.516)	(8.081)	(9.237)	(15.130)
Assessoria e consultoria	(4.105)	(7.214)	(4.555)	(7.697)
Gastos corporativos	(1.523)	(2.374)	(2.654)	(4.346)
Aluguéis	(10)	(71)	(10)	(71)
Depreciação direito de uso imóvel	(119)	(111)	(119)	(111)
	(11.273)	(17.851)	(16.575)	(27.355)
Despesas com reestruturação	-	-	-	-
Despesas com a cisão	(22)	(251)	(22)	(251)
Depreciação e amortização	(175)	(191)	(279)	(305)
	(197)	(442)	(301)	(556)
	(11.470)	(18.293)	(16.876)	(27.911)



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

23. Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Publicidade e propaganda	(7)	(41)	(534)	(1.502)
Comissões	-	-	(621)	(1.544)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	-	(8)	(13)
Despesas com garantia de obras	-	-	(141)	(233)
	(7)	(41)	(1.304)	(3.292)

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24 Reapresentado	31.12.25	31.12.24 Reapresentado
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	-	12	90	78
Rendimentos com aplicação financeira	-	-	1.617	647
	-	12	1.707	725
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	(22)	-	(25)	(24)
Multas	(23)	(12)	(26)	(20)
Juros	(63)	(695)	(105)	(876)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	(1.207)	(1.884)
Outras despesas financeiras (i)	(7.448)	(7.492)	(7.516)	(7.536)
	(7.556)	(8.199)	(8.879)	(10.340)
(=) Resultado Financeiro	(7.556)	(8.187)	(7.172)	(9.615)

- (i) Em dezembro de 2024 a Companhia reconheceu a provisão de juros a pagar no montante R\$7.489 referente ao ajuste de preço, conforme mencionado na nota 1.3 Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada. Sendo em 31 de dezembro de 2025, reconhecido R\$7.444 de juros a pagar.

25. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24 Reapresentado	31.12.25	31.12.24 Reapresentado
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 19)	(2.407)	(21.055)	(4.102)	(39.813)
Perdas estimadas	3	30	433	(297)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	-	4	(5.350)	(2.307)
Outras receitas e (despesas) operacionais (i) (ii)	(28)	(162.431)	10.617	(157.563)
	(2.432)	(183.452)	1.598	(199.980)

- (i) Do total de outras despesas o valor de R\$ 8.823 refere-se a perda na venda das SPES conforme divulgado na nota 1.3.
- (ii) Em dezembro de 2024 a Companhia reconheceu a provisão a pagar no montante R\$155.000 referente ao ajuste de preço, conforme mencionado na nota 1.3 Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada

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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

26. Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.25	31.12.24
Unidades vendidas em construção	1.405	9.245
Unidades em estoque em construção	628	6.249
Custo orçado a incorrer (*)	2.033	15.494
Estoque imóveis em construção, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido (Nota 7)	18.362	16.791
Custo total a ser apropriado no futuro	20.395	32.285

(*) 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	
	31.12.25	31.12.24
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	1.852	11.761
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(1.405)	(9.245)
	447	2.516
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	24,1%	21,4%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(39)	(245)
	408	2.271
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	22,0%	19,3%

(*) 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.



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

Nota Explicativa às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.25	31.12.24
Receita apropriada dos empreendimentos em construção	53.903	34.419
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(549)	(1.972)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.121)	(716)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(35.613)	(21.926)
Total	16.620	9.805
Resultado apropriado em exercícios anteriores	(3.475)	(3.522)
Resultado apropriado nos exercícios	13.145	6.283
Encargos financeiros apropriados ao resultado dos exercícios	(2.670)	(2.808)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	10.475	3.475
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(3.700)	30.219
Total do resultado bruto	6.775	33.694

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

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:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra cível, garantia imobiliária aos vendedores de terrenos	09/03/2027	-	1.050
Seguro de engenharia - obras cíveis em construção	30/04/2026	-	26.973
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	10/09/2026	7.133	7.133
Seguro de responsabilidade civil - administradores	10/09/2026	25.000	25.000
Seguro de vida - colaboradores	31/05/2026	2.294	2.294

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

Aumento de Capital - 10ª tranche da operação

Em janeiro de 2026, o Conselho de Administração homologou o aumento de capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de dezembro de 2025, correspondente à 10ª tranche da operação, foram subscritas e integralizadas 36.343 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 7.195.914,00, ao preço de emissão de R\$ 198,00 por ação.



Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta maneira, 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do Terreno Chácara Europa

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, a Companhia detém, por meio de sua controlada JMT Empreendimentos Ltda., terrenos localizados na Rua Visconde de Porto Seguro, no bairro da Chácara Flora, os quais estão sujeitos a processo de desapropriação por utilidade pública iniciado pela Prefeitura de São Paulo em outubro de 2024. O referido processo judicial e administrativo apresenta elevada complexidade, envolvendo medidas restritivas ao imóvel e controvérsia relevante quanto à determinação do valor indenizatório.

A principal incerteza refere-se à definição do momento de referência para o cálculo da indenização, se com base no zoneamento vigente antes ou após sua alteração, o que resultou em avaliações significativamente divergentes, variando entre aproximadamente R\$ 11.000 mil, com base no novo zoneamento, e R\$ 115.000 mil, considerando o zoneamento anterior. O processo encontra-se em fase de perícia, tendo o juízo determinado a elaboração de laudos contemplando ambas as hipóteses.

Em 31 de dezembro de 2025, o ativo está registrado no ativo não circulante pelo montante líquido de R\$ 77.800 mil, considerando provisões constituídas em exercícios anteriores. A determinação do valor recuperável desses ativos envolve elevado grau de julgamento por parte da Administração, em razão da incerteza jurídica, da existência de zoneamentos conflitantes (ZEPAM versus ZER-1) e da amplitude das estimativas disponíveis.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria em função da relevância do saldo envolvido, da incerteza material quanto ao resultado do processo de desapropriação e do potencial impacto da mensuração desse ativo sobre as demonstrações contábeis.

Resposta da Auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Revisão dos papéis de trabalho dos auditores antecessores com foco em eventuais apontamentos relacionados a operação;
- Leitura, análise e síntese da documentação correlacionada;
- Envolvimento de especialistas para revisão das premissas adotadas na elaboração dos laudos;
- Validação da integridade dos inputs utilizados na elaboração do laudo;
- Avaliação da capacidade técnica, objetividade e independência do avaliador;
- Confirmações e reuniões com advogado responsável para compreensão sobre a situação processual atrelado à desapropriação e indenização;
- Consulta técnica para validação do entendimento do time de auditoria ao Departamento de Práticas Profissionais da BDO;

Com base nas evidências obtidas, determinamos que os critérios de mensuração adotados pela Administração estão adequados, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Investigação sobre pagamentos a alta administração em valores superiores aos limites aprovados pelo Conselho de Administração

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.5, no exercício de 2025 surgiram questionamentos relacionados a eventuais pagamentos de remuneração variável (bônus) realizados a membros da alta administração em montantes superiores aos limites aprovados pelo Conselho de Administração. Em decorrência desses questionamentos, a Administração contratou escritório independente para condução de investigação específica, cujo relatório identificou determinadas inconsistências nos processos de apuração e pagamento, bem como recomendou aprimoramentos de controles.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria, em função da natureza sensível das transações envolvendo a alta administração, bem como da necessidade de avaliação da adequação dos controles internos e da suficiência das divulgações efetuadas.

Resposta da Auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Revisão dos papéis de trabalho dos auditores antecessores com foco em eventuais apontamentos relacionados a operação;
- Envolvimento de especialistas de Shadow Investigation para avaliação dos procedimentos forenses adotados pelo escritório independente contratado no âmbito da investigação realizada na Companhia;
- Teste documental sobre a base de pagamentos de bônus no exercício;
- Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que os procedimentos adotados pela Administração estão adequados, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Reapresentação dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, datado de 30 de março de 2025, com abstenção de opinião relacionada a ausência de evidência suficiente e apropriada sobre a essência econômica da transação de venda de ações a terceiros e sobre a ausência de investigação forense relaciona a aprovação da referida transação, assim como sobre pagamento de bônus no primeiro trimestre de 2025 em valores superiores aos aprovados pela Administração, conforme Notas Explicativas nos 1.3 e 1.5, respectivamente.

Cabe mencionar que, no decorrer do processo de auditoria das demonstrações contábeis realizamos procedimentos de auditoria dos saldos iniciais, relativos aos assuntos que foram base para a abstenção de opinião do auditor antecessor em 31 de dezembro de 2024 visando o esclarecimento dos mesmos, os quais nos permitem emitir relatório de auditoria sem a qualificação dos referidos assuntos.

Como parte da nossa auditoria das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, auditamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 1.6, que foram efetuados para alterar os valores correspondentes relativos às demonstrações contábeis de 31 de dezembro 2024. Com base em nossa auditoria, auditamos tais ajustes que foram elaborados e demonstrados de forma adequada. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações contábeis da Companhia referente a 31 de dezembro de 2024 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as referidas demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e

são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor
A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de maneira relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outro modo, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Diego Cavalcante Bastos Contador
CRC 1 SP 292913/O-9

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, VI, DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da Viver Incorporadora e Construtora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 1º andar CJ 1B e 1C, Jardim Paulistano, CEP 01.451-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001-11, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis de 31 de dezembro 2025, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 30 de março de 2026.

Rogério Santos Windberg
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, V, DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da Viver Incorporadora e Construtora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 1º andar - CJ 1B e 1C, Jardim Paulistano, CEP 01.451-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001-41, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referentes às demonstrações contábeis de 31 de dezembro 2025, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 30 de março de 2026

Rogério Santos Windberg
Diretor Presidente e de Relações com Investidores