

## Índice

---

### 5. Gerenciamento de riscos e controles internos

|   |   |
|---|---|
| 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos                               | 1 |
| 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado                    | 2 |
| 5.3 - Descrição - Controles Internos                                    | 5 |
| 5.4 - Programa de Integridade   | 6 |
| 5.5 - Alterações significativas   | 7 |
| 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos | 8 |

### 10. Comentários dos diretores

|  |    |
|--|----|
| 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais          | 9  |
| 10.2 - Resultado operacional e financeiro          | 33 |
| 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs                  | 35 |
| 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases | 38 |
| 10.5 - Políticas contábeis críticas                | 42 |
| 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs   | 45 |
| 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados            | 46 |
| 10.8 - Plano de Negócios                           | 47 |
| 10.9 - Outros fatores com influência relevante     | 48 |

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos**

### **5.1. Política de Gerenciamento de riscos**

Item 5.1. - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

**5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado****5.2. Política de gerenciamento de riscos de mercado da Companhia, objetivos, estratégias e instrumentos:**

A Companhia adota como política de gerenciamento de risco:

- Manter um nível de caixa mínimo como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros e minimizar riscos de liquidez;
- Análise de crédito prévia a venda de imóveis;
- Elaboração de estudo técnico (jurídico e incorporação) antes do início de cada empreendimento.

- a) Riscos para os quais se busca proteção;  
b) Estratégia de proteção patrimonial (hedge); e  
c) Instrumentos utilizados para a proteção patrimonial (hedge)

A Companhia busca proteção para riscos de liquidez, mercadológicos e de resultado.

A Companhia não faz uso regular de transações envolvendo instrumentos financeiros de proteção patrimonial. A estratégia de proteção adotada foi a criação de uma estrutura organizacional multidisciplinar, na qual a diretoria avalia se as ações praticadas estão sendo feitas de maneira a seguir as políticas de gerenciamento de risco, sempre com intuito de tentar mitigar qualquer risco inerente ao negócio.

- d) Parâmetros utilizados para o gerenciamento de riscos; e  
e) Instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)

Os principais parâmetros utilizados para gerenciamento de risco são:

- Quanto aos riscos relacionados à disponibilidade de caixa, buscamos gerir o nosso fluxo de caixa estabelecendo critérios de posições de caixa mínimo de acordo com o nível de atividade que a Companhia se encontra;
- Quanto ao risco mercadológico, a Companhia monitora diariamente o desempenho de vendas de cada um de seus empreendimentos e mensalmente seu desempenho econômico financeiro sempre comparado com metas pré-definidas em orçamento anual.
- Quanto aos riscos de diligência e eficiência nos gastos, buscamos estabelecer contratos com os principais fornecedores por prazos mínimos de tal maneira que os eventuais aumentos de preços não impactem os nossos custos de curto prazo.

Com objetivo de manutenção da política de caixa mínimo utilizamos instrumentos financeiros para captação de recursos, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades.

- f) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos; e  
g) Adequação da estrutura operacional de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia monitora os seus riscos através de uma estrutura organizacional multidisciplinar, na qual a diretoria avalia se as ações praticadas estão sendo feitas de maneira a seguir as políticas adotadas.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

### Gestão de risco financeiro

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, incidem juros de 12% ao ano. Os saldos de contas correntes parceiros em empreendimentos estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros que variam de 9 a 12% ao ano.

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.

(b) Risco de crédito

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

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

(c) Risco de liquidez

**5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**

A Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de waiver junto a instituições financeiras pela não declaração de vencimento antecipado de dívidas (financiamentos e debêntures), obtenção de linhas para o financiamento de 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, bem como de não obterem sucesso nas negociações envolvendo (i) reperfilamento das dívidas; e (ii) o waiver necessário pelos covenants não atendidos.

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.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos**

### **5.3. Descrição dos controles internos**

Item 5.3. - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade**

Item 5.4. - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas**

**5.5. Alterações significativas nos principais riscos de mercado ou na política de gerenciamento de risco em relação ao último exercício social:**

Item 5.5. - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.



## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e**

### **5.6. Outras informações relevantes de gerenciamentos de riscos e controles internos**

Item 5.6 - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### 10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

#### (a) comentários dos Diretores sobre as condições financeiras e patrimoniais gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("**Companhia**" ou "**Viver**") – Em Recuperação Judicial 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, parcerias ou ainda por meio de consórcios, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia apresenta patrimônio líquido a descoberto de R\$ 227,2 milhões, prejuízos acumulados de R\$ 2.510,3 milhões em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 180,8 milhões no exercício de 2020, R\$ 220,5 milhões no exercício de 2019 e R\$ 197,2 milhões no exercício de 2018.

#### Recuperação Judicial

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

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

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

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

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

- (i) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário recrudescer drasticamente;
- (ii) Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica;
- (iii) Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – Bancos estavam muito restritivos ao crédito à pessoa física;

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

- (iv) Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes;
- (v) Aumento exponencial do número de ações, especialmente relativas a distratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPEs.

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

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

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

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

A íntegra da decisão judicial que deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial encontra-se à disposição dos acionistas da Companhia no seu site.

A Companhia reitera que o objetivo do processo de Recuperação Judicial é manter a prestação do serviço com qualidade aos clientes e equacionar o seu endividamento. A medida prevista na lei brasileira permite que sejam mantidos e preservados os serviços da Companhia.

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

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### Consolidação da Recuperação Judicial

Em 09 de novembro de 2016, o Juiz proferiu decisão acolhendo o relatório apresentado pela Administradora Judicial deferindo o pedido de consolidação substancial da Viver e mais 47 controladas, para que assim, as 16 controladas com patrimônio de afetação constituído apresentassem plano de recuperação individual.

Em 06 de fevereiro de 2017, foram protocolados os 17 planos de recuperação judicial para as 64 empresas que solicitaram, sendo que a íntegra do plano encontra-se à disposição dos acionistas da Companhia no seu site.

Em 12 de junho de 2017, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento aos agravos dos bancos Bradesco, Santander e outros, determinando, nesse sentido, a exclusão das SPEs com Patrimônio de Afetação da Recuperação Judicial, bem como determinou a perícia prévia, a qual foi apresentada em 07 de agosto de 2017, das SPEs sem Patrimônio de Afetação e, então, a apresentação de plano segregado para estas SPEs sem Patrimônio de Afetação.

Em 24 de agosto de 2017 foi proferida decisão excluindo as sociedades da recuperação judicial (i) com patrimônio de afetação constituído, (ii) com obra finalizada, habite-se emitido e sem estoque (iii) sem regularização processual, bem como ratificando o deferimento do processamento da recuperação judicial das sociedades que não foram excluídas da recuperação judicial.

Em 06 de setembro de 2017, foram apresentados 16 planos individuais e um plano consolidado que englobou a Viver e nove controladas, totalizando 26 empresas no processo de recuperação judicial. Os novos planos de recuperação judicial estão em consonância com o entendimento adotado pelo E. Tribunal de Justiça nos julgamentos recentes dos recursos oriundos da recuperação judicial e não alteraram de forma substancial os meios de recuperação judicial indicados nos planos de recuperação judicial apresentados no dia 06 de fevereiro de 2017.

Não foram apresentadas objeções aos Planos de Recuperação Judicial apresentados pelas seguintes sociedades: Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto 50 SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Wave SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial.

Em 29 de novembro de 2017 foram aprovados os planos das SPEs Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. e Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda., bem como o plano consolidado, os quais foram homologados pelo juiz em 07 de dezembro de 2017.

Em 20 de outubro de 2017, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial concedeu o efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, para manter no polo ativo da recuperação judicial as seguintes sociedades: Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda., Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. Em 24 de setembro de 2019, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferiu decisão quanto ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, manifestando parcial provimento ao recurso, revogando em parte a tutela antecipada recursal. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

que apenas a sociedade Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. cumpriu todos os requisitos para permanecer em Recuperação Judicial. Em 09 de outubro de 2019, opostos embargos de declaração pelo Grupo Viver, requerendo, em síntese, seja reconhecido que (i) as sociedades Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. e Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda. preenchem as premissas adotadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, mantendo-se, assim, tais sociedades no polo ativo da recuperação judicial do Grupo Viver; (ii) as demandas ilíquidas se sujeitam ao procedimento recuperacional, sendo possível reestruturar tais passivos no âmbito da recuperação judicial e; (iii) a sociedade Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda não se trata de uma sociedade de propósito específico, bem como possui estoque e dívida, motivo pelo qual deverá permanecer no polo ativo da recuperação judicial do Grupo Viver. Em 19 de setembro de 2020, os embargos de declaração opostos pelo Grupo Viver foram acolhidos, com efeitos modificativos, nesse sentido além da Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., também devem ser reintegradas ao polo ativo da Recuperação Judicial as sociedades: Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda, Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.

Em 26 de novembro de 2019, o Tribunal da Justiça de São Paulo deu provimento ao Agravo de instrumento interposto pelo Banco Pan S.A, contra a decisão que homologou o plano de recuperação da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda., recurso autuado sob o nº 2010112-33.2019.8.26.0000, onde determinou a realização de assembleia geral de credores da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. para deliberação acerca do plano de reestruturação. Em 27 de maio de 2020, a fim de dar cumprimento à decisão, o Juízo da Recuperação Judicial intimou a Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. a apresentar novo plano de recuperação judicial, o qual foi apresentado em 20 de agosto de 2020.

O Tribunal da Justiça de São Paulo ("TJSP"), em 10 de dezembro de 2019, por maioria dos votos, entendeu pela manutenção da forma de pagamento de seus credores via emissão de ações da Holding. Em suma, o TJSP entendeu que: (i) a forma de pagamento não viola os princípios constitucionais, (ii) a ampla maioria de credores aprovou o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver em assembleia geral de credores e (iii) já ocorreu o cumprimento substancial do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver.

A decisão do TJSP não garante o fim da recuperação judicial, mas representa um importante passo rumo a este objetivo.

### **Plano de Recuperação Judicial**

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

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

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

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

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

de Recuperação Judicial, sem qualquer redução ou desconto, mas também sem a incidência de juros ou correção monetária, a contar da data do pedido.

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

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

O Plano traz também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais. A Companhia informa, também, que a opção aos credores pela utilização do serviço do Comissário.

Como já mencionado, o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores ocorrida em 29 de novembro de 2017, sendo homologada pelo Juízo da Recuperação Judicial por meio de decisão publicada no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo no dia 14 de dezembro de 2017.

O Plano prevê que apenas os credores quirografários classificados como credores adquirentes possuem opções de pagamento dos seus créditos. Os demais créditos quirografários, os créditos dos credores microempresa e empresa de pequeno porte e o saldo remanescente dos créditos trabalhistas serão capitalizados, por meio da emissão de novas ações da Companhia.

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

### **Aumento de Capital autorizado para subscrição privada**

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

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

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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

### *1ª Tranche de aumento de capital*

Em 21 de maio de 2018 ocorreu a homologação do aumento de capital social, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571,2 milhões, com a emissão de 288.508.781 ações ordinárias, e como já mencionado esse aumento destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial.

### *2ª Tranche de aumento de capital*

No dia 12 de novembro de 2018 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, no montante de R\$ 302,1 milhões, mediante a emissão de 152.584.772 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

### *3ª Tranche de aumento de capital*

No dia 08 de março de 2019 foi homologado em reunião do Conselho da Administração o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de R\$ 35,2 milhões mediante a emissão de 17.775.438 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

### *4ª Tranche de aumento de capital*

Em 19 de dezembro de 2019 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 5 milhões, com a emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### *5ª Tranche de aumento de capital*

Em 06 de novembro de 2020 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 36,9 milhões, com a emissão de 1.861.113 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### **Continuidade das operações**

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta da aprovação do plano de recuperação judicial pela maioria dos seus credores e a confirmação desse plano pelo TJSP.

A Recuperação Judicial tem por objetivo assegurar a continuidade das operações da Viver. Com base nas informações disponíveis nesta data, a Companhia não tem nenhum motivo para acreditar que não será possível alcançar um acordo com a maioria dos credores da Viver. Adicionalmente, o Conselho de Administração tem uma expectativa razoável de que a Viver poderá manter suas atividades e que suas operações permanecerão vigentes durante a Recuperação Judicial. A continuidade das operações da Companhia depende, em última análise, do êxito do processo de recuperação judicial e da concretização de outras previsões da Viver. Essas condições e circunstâncias indicam a existência

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

de incerteza significativa que poderá suscitar dúvidas sobre a capacidade da Viver de continuar em operação.

Além de permitir a renegociação do passivo concursal das recuperandas por meio das formas e condições previstas no Plano, também permite o soerguimento econômico integral das empresas do Grupo Viver, na medida em que (i) reverte o círculo vicioso de baixa liquidez; e (ii) atrai novo capital para a Companhia, mediante investimento de interessados nos ativos e na plataforma do Grupo Viver.

Com o seu soerguimento econômico, a Companhia poderá continuar exercendo seu objeto social, com o lançamento de empreendimentos imobiliários.

A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

- (i) Negociação contínua com credores, no sentido de encontrar soluções na forma de quitação das dívidas, seja mediante a conversão dos créditos no âmbito da Recuperação Judicial ou com a execução das garantias;
- (ii) Foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o exercício com R\$ 24,5 milhões de recebíveis (líquido de provisões para perdas e distratos);
- (iii) Venda de terrenos que não estão nos planos de lançamento da Companhia;
- (iv) Foi criada, e encontra-se em ciclo inicial de operações, uma nova unidade de negócios do Grupo Viver a Solv com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário. A Companhia vem trabalhando no desenvolvimento deste conceito e buscando potenciais parceiros estratégicos neste nicho.

Por fim, como parte da reestruturação que garantirá a perpetuidade da Companhia, o Juízo da Recuperação Judicial autorizou a captação de novos recursos para a Viver, que permitirão que as recuperandas mantenham uma estrutura mínima de caixa para custear as suas despesas correntes até que os recursos provenientes do plano de recuperação judicial sejam vertidos para o caixa da Companhia.

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

### **(b) comentários dos Diretores sobre a estrutura de capital**

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 46,1 milhões. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia apresentou um patrimônio líquido a descoberto de R\$ 134,1 milhões. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia apresentou um patrimônio líquido a descoberto de 227,2 milhões. Os resultados negativos apresentados nos últimos 3 exercícios foram decorrentes da não realização de novos projetos, pela provisão para distratos de clientes, da baixa margem de venda das unidades comercializadas dos projetos do legado, das provisões para demandas judiciais, perdas com parceiros nos empreendimentos, atualização das dívidas extra concursais e avaliação dos estoques e reconhecimento de Impairment.

O endividamento líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 213,9 milhões, comparado a um endividamento de R\$ 289,7 milhões em 31 de dezembro de 2018, a redução do endividamento ocorreu pela quitação de dívida junto ao Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Em 2020, foi convertido em ações da Companhia o montante de R\$ 45,1 milhões para a quitação



## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

do Financiamento DIP, o aumento de capital foi destinado a reduzir o endividamento da Companhia e quitar débitos em aberto sem utilização de caixa. Em 06 de novembro de 2020, ocorreu a quitação da dívida do Financiamento do Empreendimento Belvedere, no montante de R\$ 33,9 milhões, o qual estava devidamente reconhecido no quadro geral de credores e foi pago nos termos estabelecidos da Recuperação Judicial, na 5ª Tranche de aumento de capital.

A Companhia encerrou o exercício de 2020 com R\$ 28,9 milhões de Caixa e equivalentes de caixa, comparado a R\$ 5,5 milhões em 2019. O aumento de caixa é justificado principalmente pela subscrição dos acionistas que exerceram o direito de preferência nos Aumentos de Capitais realizados pela Companhia no ano de 2020, onde houve a capitalização de recursos no montante de R\$ 19,4 milhões.

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

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

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

| (Em R\$ mil)                        | 31 de dezembro de |           |         |
|-------------------------------------|-------------------|-----------|---------|
| Descrição                           | 2020              | 2019      | 2018    |
| Empréstimos e financiamentos        | 362               | 258       | 71.863  |
| Debêntures                          | 209.969           | 195.905   | 196.504 |
| Coobrigação de recebíveis           | 3.637             | 5.760     | 9.162   |
| Partes relacionadas                 | -                 | 87.742    | 27.320  |
| Endividamento                       | 213.968           | 289.665   | 304.849 |
| Caixa e equivalentes de caixa       | (28.993)          | (5.461)   | (7.810) |
| Dívida líquida                      | 184.975           | 284.204   | 297.039 |
| Patrimônio líquido                  | (227.288)         | (134.155) | 46.112  |
| Patrimônio líquido e dívida líquida | (42.313)          | 150.049   | 343.151 |

### (c) comentários dos Diretores em relação à capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Considerando o perfil de nosso endividamento e apesar de todos esforços para redução de gastos e melhoria da eficiência operacional, a Companhia ainda depende da reestruturação de todos os passivos que está em andamento para reequilibrar a sua estrutura de capital, sendo que a administração considera essa reestruturação como crucial para garantir que seja possível cobrir suas despesas gerais, pagar seus passivos, incluindo um alto volume de demandas judiciais de clientes e consequentemente viabilizar sua continuidade operacional. Assim a solução foi o pedido de Recuperação Judicial. Dessa forma o Aumento de Capital, no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, tem por fim sanear as dívidas da Companhia, capitalizando a totalidade de tais créditos e convertendo-os em participação acionária da Companhia a ser entregue aos seus respectivos Credores. Tendo em

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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

### (d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

Os Diretores entendem que nos últimos três exercícios, as principais fontes de financiamento da Companhia foram:

- (i) repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia;
- (ii) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia;
- (iii) Aumento de Capital no âmbito da Recuperação Judicial convertendo os créditos em ações da Companhia
- (iv) Captação de recursos financiamento DIP (\*)

(\*) Em 16 de julho de 2019, o Conselho de Administração aprovou a cessão do contrato de Financiamento na modalidade "debtor-in-possession-financing" firmado junto a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Em 18 de junho de 2020, o Conselho de administração homologou o aumento de capital destinado à quitação parcial do Financiamento DIP, no montante de R\$ 14,2 milhões, sendo R\$ 6,9 milhões, R\$ 4,8 milhões juros e R\$ 2,5 milhões de multa e juros de mora. Em 19 agosto de 2020, com a homologação do aumento de capital pelo Conselho de Administração, ocorreu a quitação total do Financiamento DIP, no montante de R\$ 30,9 milhões, sendo R\$ 28,5 milhões de principal, R\$ 1,5 milhões de juros e R\$ 0,9 milhões de multa e juros de mora;

Esses financiamentos são utilizados pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e amortização das dívidas conforme o plano de Recuperação Judicial.

Nosso endividamento era composto da seguinte forma nos períodos abaixo identificados:

| (Em R\$ mil)                                | 31 de dezembro de |          |          |
|---|-------------------|----------|----------|
| Descrição                                   | 2020              | 2019     | 2018     |
| Financiamentos para Construção              | -                 | -        | 44.817   |
| Financiamentos de Projetos                  | 205.831           | 186.120  | 199.627  |
| Empréstimos para Capital de Giro (i) e (ii) | 8.137             | 103.545  | 60.405   |
| Total                                       | 213.968           | 289.665  | 304.849  |
| (-) Partes relacionadas (i)                 | -                 | (87.742) | (27.320) |
|   | 213.968           | 201.923  | 277.529  |

(i) Dívidas classificadas como corporativas e Contrato de Financiamento na modalidade "debtor-in-possession-financing"

(ii) inclui saldo de coobrigações de recebíveis

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### **(e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez**

A Companhia está em Recuperação Judicial, e por esse fato possui limites de contratação de novas dívidas, não dispondo de linhas de créditos em instituições financeiras. As fontes de financiamento para capital de giro que a Companhia pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez são as já mencionadas no item (d).

### **(f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas**

#### **(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes**

O endividamento total da Companhia era de R\$ 213,9 milhões em 31 de dezembro de 2020, conforme pode ser verificado no quadro acima.

O endividamento está dividido em: (i) Financiamento de projetos com captação de Cédula de Crédito Bancário (CCB), Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), Debêntures e Coobrigação de recebíveis, a taxa de juros contratual fica entre 2% até 13% mais indexador dependendo da operação como o CDI, IPCA, IGP-M e DI; e (ii) Empréstimos de capital de giro com juros contratual entre 3,75% até 5% indexado pelo CDI.

#### **Outras informações**

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.

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação está sendo realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da Recuperação Judicial, poderá pleitear sua habilitação no plano aprovado e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários.

Em 16 de julho de 2019, o Conselho de Administração aprovou a cessão do contrato de Financiamento na modalidade "debtor-in-possession-financing" firmado junto a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Em 18 de junho de 2020, o Conselho de administração homologou o aumento de capital destinado à quitação parcial do Financiamento DIP, no montante de R\$ 14,2 milhões, sendo R\$ 6,9 milhões de principal, R\$ 4,8 milhões de juros e R\$ 2,5 milhões de multa e juros de mora. Em 19 agosto de 2020, com a homologação do aumento de capital pelo Conselho de Administração, ocorreu a quitação total do Financiamento DIP, no montante de R\$ 30,9 milhões, sendo R\$ 28,5 milhões de principal, R\$ 1,5 milhões de juros e R\$ 0,9 milhões de multa e juros de mora;

Em 19 de outubro de 2018 o Banco Santander (Brasil) S/A cedeu ao Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. os direitos relativos aos créditos que detinha junto ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. Em 30 de setembro de 2020 foram firmados os instrumentos aditivos aos Contratos de Financiamento do Empreendimento Belvedere, onde houve a cessão da dívida da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. para a Viver Incorporadora e Construtora S.A. O montante reconhecido da dívida integral junto a Jive Asset foi de R\$ 44,3 milhões. No acordo realizado, as partes reconheceram o montante a ser pago de R\$ 33,9 milhões, o qual estava devidamente reconhecido no quadro geral de credores e foi pago nos

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

termos estabelecidos da Recuperação Judicial, na 5ª Tranche de aumento de. Essa operação resultou em um ganho de R\$ 10,4 milhões o qual foi registrado ao resultado.

### **Debêntures**

#### **Emissão em 18 de janeiro de 2011 (primeira emissão)**

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

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

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

Tendo em vista o pedido de recuperação judicial da Companhia e levando em consideração os termos constantes da Escritura de 1ª Emissão de Debêntures, se deu o vencimento antecipado da dívida.

Em 2019 foram realizados pagamentos de R\$ 1,6 milhões de juros.

#### **Emissão em 24 de junho de 2011 (segunda emissão)**

A Companhia obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 100 milhões na quantidade de 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada.

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia foram destinados ao refinanciamento de dívidas financeiras da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

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

Tendo em vista o pedido de recuperação judicial da Companhia e levando em consideração os termos constantes da Escritura de 2ª Emissão de Debêntures, se deu o vencimento antecipado da dívida.

Em 2019 foram realizados os pagamentos de R\$ 13,2 milhões de principal e R\$ 0,7 milhões de juros.

Em 14 de novembro de 2019 foi concedida a propriedade do terreno denominado "Vinhedo", objeto de garantia fiduciária, para amortização da dívida no montante de R\$ 11,8 milhões.

Em Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Emissão de Debêntures, realizada em 11 de dezembro de 2020, foi aceita a proposta de quitação do crédito extraconcursal e demais obrigações decorrentes das Debêntures, através da dação em pagamento de ações da Viver, em montante total de R\$ 4,5 milhões, para integral pagamento do saldo devedor do crédito extraconcursal dos Debenturistas, com a consequente liberação das garantias ainda vinculadas às Debêntures, bem como outorga de quitação de toda e qualquer obrigações decorrentes das Debêntures. Essa operação resultou em um ganho de R\$ 5,5 milhões o qual foi registrado ao resultado.

### **(ii) outras relações de longo prazo mantidas com instituições financeiras**

Os Diretores confirmam que a Companhia não possui outras relações de longo prazo com instituições financeiras que não em decorrência dos financiamentos, empréstimos e garantias acima descritos.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais****(iii) grau de subordinação entre as dívidas da Companhia**

Não há grau de subordinação entre as dívidas atuais. Em eventual concurso universal de credores, a subordinação entre as obrigações registradas no passivo exigível acontecerá de acordo com o disposto na Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) créditos com garantia real; (iv) empréstimos e financiamentos; (v) créditos quirografários; (vi) créditos subordinados; e (vii) dividendos e juros sobre capital próprio.

**(iv) restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições.**

Os Diretores entendem que a principal restrição imposta à Companhia em relação aos limites de endividamento e contratação de novas dívidas, é o fato de que a Companhia está em Recuperação Judicial, não dispondo de linhas de créditos em instituições financeiras, mantendo somente as dívidas que estão em negociação para quitação junto aos bancos. A única forma de obtenção de recursos foi o Financiamento DIP.

**(g) limites de utilização dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados**

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não dispõe de limites em linhas de créditos crédito do sistema financeiro de habitação (SFH) e em empréstimos de capital de Giro.

**(h) alterações significativas em cada item das demonstrações contábeis**

**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 comparado com os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018**

**Análise das Demonstrações do Resultado**

| (Em R\$ mil)                                    | 31 de dezembro de |                  |                  |
|---|-------------------|------------------|------------------|
|   | 2020              | 2019             | 2018             |
| <b>Demonstrações consolidadas de Resultados</b> |                   |                  |                  |
| <b>Receita Operacional Bruta</b>                | <b>45.386</b>     | <b>(145.646)</b> | <b>90.983</b>    |
| Impostos sobre serviços e receitas              | (1.375)           | 385              | (5.955)          |
| <b>Receita operacional líquida</b>              | <b>44.011</b>     | <b>(145.261)</b> | <b>85.028</b>    |
| <b>Custos dos imóveis</b>                       | <b>(58.040)</b>   | <b>109.699</b>   | <b>(117.276)</b> |
| <b>Prejuízo Bruto</b>                           | <b>(14.029)</b>   | <b>(35.562)</b>  | <b>(32.248)</b>  |
| <b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>         | <b>(132.172)</b>  | <b>(129.059)</b> | <b>(53.382)</b>  |
| Despesas com comercialização                    | (4.518)           | (8.664)          | (2.856)          |
| Despesas gerais e administrativas               | (26.578)          | (21.299)         | (21.655)         |
| Depreciações e amortizações                     | (2.764)           | (3.132)          | (3.767)          |
| Outras receitas e (despesas) operacionais       | (97.507)          | (89.212)         | (33.050)         |
| Resultado de equivalência patrimonial           | (805)             | (6.752)          | 7.946            |
| <b>Prejuízo antes do resultado financeiro</b>   | <b>(146.201)</b>  | <b>(164.621)</b> | <b>(85.630)</b>  |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>             | <b>(35.993)</b>   | <b>(55.981)</b>  | <b>(105.026)</b> |
| Despesas financeiras                            | (39.600)          | (58.260)         | (121.686)        |

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

|   |                  |                  |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Receitas financeiras  | 3.607            | 2.279            | 16.660           |
| <b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b> | <b>(182.194)</b> | <b>(220.602)</b> | <b>(190.656)</b> |
| Imposto de renda e contribuição social                          | 950              | 268              | (7.877)          |
| <b>Prejuízo líquido do período</b>                              | <b>(181.244)</b> | <b>(220.334)</b> | <b>(198.533)</b> |
| Participação de não controladores                               | 463              | (178)            | 1.317            |
| <b>Prejuízo líquido do exercício</b>                            | <b>(180.781)</b> | <b>(220.512)</b> | <b>(197.216)</b> |

**Receita líquida**

No setor de incorporação imobiliária, a receita representa a parcela apropriada ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra (*Percentage of Completion method* ou PoC), líquida de descontos, rescisões impostas.

No ano de 2020, a receita operacional líquida foi de R\$ 44,0 milhões, reflexo das vendas realizadas, os distratos ocorridos no exercício de 2020 não impactaram a receita operacional líquida, em decorrência da provisão para distratos constituída no exercício de 2019.

No ano de 2019, a receita operacional líquida foi negativa em R\$ 145,3 milhões, reflexo do reconhecimento de perdas estimadas para distratos, de operações que possuem ações judiciais com riscos efetivos de distratos e retorno das unidades para o estoque de imóveis a comercializar. A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 142,5 milhões das unidades comercializadas que possuem ações judiciais com riscos efetivos de distratos.

No ano de 2018, a receita operacional líquida foi de R\$ 85,0 milhões. Esse resultado ocorreu pelo reflexo do maior volume de vendas, por conta principalmente da negociação com o Fundo sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos, cessionário do crédito detido pelo Banco Bradesco, a transação envolveu o pagamento por meio de dação em unidade e recebíveis.

**Custo dos imóveis**

Em 2020 o custo dos imóveis foi de R\$ 58 milhões, reflexo das vendas realizadas.

Em 2019 o custo dos imóveis ficou revertido em R\$ 109,7 milhões, o resultado foi impactado pela provisão de distratos. Para cobrir os riscos de a carteira de clientes não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar, estes custos que retornaram para o estoque montam o valor de R\$ 114,3 milhões.

Em 2018 o custo dos imóveis totalizou R\$ 117,3 milhões, reflexo do maior volume de vendas e respectiva apropriação do custo por conta principalmente da negociação com o Fundo sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos.

**Prejuízo Bruto**

No ano de 2020, a Companhia apresentou prejuízo bruto de R\$ 14 milhões, resultado da margem negativa dos projetos do legado e como também pelo fato da não realização de novos lançamentos.

No ano de 2019, o prejuízo bruto foi de R\$ 35,5 milhões, a margem bruta foi impactada principalmente pela provisão de distratos e pelo volume de distratos realizados no ano.

No ano de 2018, o prejuízo bruto foi de R\$ 32,2 milhões resultado da baixa margem dos projetos do legado e pela amortização de juros de SFH vinculados a dívidas não sujeitas a Recuperação Judicial.

**Receitas (despesas) operacionais**

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 25,1 milhões em 2020. O aumento significativo das despesas administrativas foi impulsionado pelas despesas com pessoal, que totalizaram o montante de R\$ 16,2 milhões em 2020, comparado à R\$ 9,3 milhões em 2019. Houve a contratação de novos funcionários em decorrência da nova unidade de negócios do Grupo Viver, a Solv, que foi criada com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário. A Companhia implantou uma nova política de remuneração variável 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. Em 31 de dezembro de 2020, foi constituída provisão para remuneração variável de empregados e administradores no montante de R\$ 3,9 milhões.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 15,5 milhões no em 2019.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 13 milhões no em 2018.

### Despesas com comercialização

No ano de 2020, as despesas comerciais totalizaram R\$ 4,5 milhões.

No ano de 2019, as despesas comerciais totalizaram R\$ 8,7 milhões, reflexo da apropriação de despesas com vendas a apropriar no montante de R\$ 1,3 milhões e das despesas com a manutenção dos estoques de imóveis no montante de R\$ 3,9 milhões.

No ano de 2018, as despesas comerciais totalizaram R\$ 2,9 milhões

### Outras receitas (despesas) operacionais

Em 2020 outras despesas operacionais totalizaram o montante de R\$ 97,5 milhões, impactado principalmente pelo Impairment do estoque de imóveis concluídos e de terrenos no montante de R\$ 45,8 milhões e pela provisão para demandas judiciais no montante de R\$ 28,5 milhões.

Em 2019 outras despesas operacionais somaram R\$ 89,2 milhões, sendo que o valor é representado pelo aumento da provisão para demandas judiciais no montante de R\$ 25,2 milhões, pela provisão para perdas com parceiros nos empreendimentos no valor de R\$ 19,5 milhões e reconhecimento de dívidas de condomínio e IPTU de unidades em estoques no montante de R\$ 18,0 milhões.

Em 2018 outras despesas operacionais somaram R\$ 33,0 milhões, sendo que o valor é representado principalmente pela variação de R\$ 24,4 milhões de provisão para demandas judiciais realizadas.

### Resultado Financeiro

Em 2020, as despesas financeiras líquidas foram R\$ 36 milhões. Somente as dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras, o valor apropriado de encargos sobre contratos foi de R\$ 30,9 milhões.

Em 2019, as despesas financeiras líquidas foram de R\$ 56,0 milhões, o valor apropriado de encargos sobre contratos foi de R\$ 25,0 milhões.

Em 2018, as despesas financeiras líquidas foram de R\$ 105 milhões, o aumento de encargos sobre contratos se deu principalmente pela cobrança de multa, correções e sobretaxas previstas no acordo de dívida junto ao Bradesco S.A. referente as dívidas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com as SPEs dos empreendimentos Mirante do Sol, Residencial Línea, a The Spot, Altos do Umarizal, Barra

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Bali e Beira Mar, pois foram consideradas vencidas após a decisão em 12 de junho de 2017, quando a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento aos agravos dos bancos Bradesco, Santander e outros, determinando, nesse sentido, a exclusão das SPEs com Patrimônio de Afetação da Recuperação Judicial, bem como determinou a perícia prévia, a qual foi apresentada em 07 de agosto de 2017, das SPEs sem Patrimônio de Afetação e, então, a apresentação de plano segregado para estas SPEs sem Patrimônio de Afetação

### Imposto de Renda e Contribuição Social

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, ocorreu a reversão da provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro no montante de R\$ 0,9 milhões, resultado da alteração de regime de tributação de algumas SPEs e distratos realizados no ano, revertendo a provisão de impostos diferidos.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, ocorreu a reversão da provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro no montante de R\$ 0,2 milhões, resultado dos distratos realizados no ano, revertendo a provisão de impostos diferidos.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, a provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro foi de R\$ 7,9 milhões.

### Prejuízo do exercício

Em 2020 reportamos um prejuízo líquido de R\$ 180,8 milhões, o resultado negativo recorrente, é consequência da não realização de lançamentos de novos projetos, margem negativa dos projetos do legado com prejuízo bruto de R\$ 14,0 milhões, Impairment do estoque de imóveis concluídos e de terrenos no montante de R\$ 45,8 milhões, pela provisão para demandas judiciais no montante de R\$ 28,5 milhões e atualização de dívidas extra concursais no montante de R\$ 30,9 milhões.

Em 2019 reportamos um prejuízo líquido de R\$ 220,5 milhões, o resultado negativo foi impactado pela provisão de distratos no montante de R\$ 28,3 milhões (lucro bruto), provisões para demandas judiciais no valor de R\$ 25,2 milhões, pela provisão para perdas com parceiros nos empreendimentos no valor de R\$ 19,5 milhões e reconhecimento de dívidas de condomínio e IPTU de unidades em estoques no montante de R\$ 18,0 milhões.

Em 2018 reportamos um prejuízo de R\$ 197,2 milhões, o resultado negativo foi impactado de forma relevante pelo efeito de despesas financeiras não recorrentes relativo à conclusão da transação para quitação com o Banco Bradesco S.A. e pela baixa margem de venda das unidades vendidas dos projetos do legado.



**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais****Análise do Balanço Patrimonial**

| (Em R\$ mil)  | 31 de dezembro de |                  |                |
|---|-------------------|------------------|----------------|
| Balanço Patrimonial Consolidado                                     | 2020              | 2019             | 2018           |
| <b>ATIVO</b>  |                   |                  |                |
| <b>Circulante</b>   | <b>116.473</b>    | <b>195.823</b>   | <b>435.641</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa                                       | 28.993            | 5.461            | 7.810          |
| Contas a receber  | 22.682            | 18.165           | 245.194        |
| Imóveis a comercializar   | 59.124            | 167.945          | 172.381        |
| Créditos diversos   | 3.245             | 2.389            | 6.221          |
| Impostos e contribuições a compensar                                | 2.183             | 1.450            | 3.822          |
| Despesas com vendas a apropriar                                     | 246               | 413              | 213            |
| <b>Não circulante</b>   | <b>207.008</b>    | <b>317.119</b>   | <b>212.203</b> |
| <b>Realizável a longo prazo</b>                                     | <b>195.192</b>    | <b>304.837</b>   | <b>187.111</b> |
| Contas a receber  | 1.826             | 64.403           | 10.371         |
| Imóveis a comercializar   | 175.012           | 209.543          | 120.214        |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos                  | 8.297             | 12.160           | 31.703         |
| Partes relacionadas   | 2.073             | 10.046           | 18.136         |
| Créditos diversos   | 5.856             | 5.012            | -              |
| Impostos e contribuições a compensar                                | 2.128             | 3.673            | 5.399          |
| Despesas com vendas a apropriar                                     | -                 | -                | 1.288          |
|   | <b>11.816</b>     | <b>12.282</b>    | <b>25.092</b>  |
| Investimentos   | 8.464             | 9.216            | 15.969         |
| Imobilizado líquido   | 2.823             | 488              | 4.374          |
| Intangível  | 529               | 2.578            | 4.749          |
| <b>Total do ativo</b>   | <b>323.481</b>    | <b>512.942</b>   | <b>647.844</b> |
| <b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                                 |                   |                  |                |
| <b>Circulante</b>   | <b>360.200</b>    | <b>438.600</b>   | <b>421.267</b> |
| Empréstimos e financiamentos  | 362               | 258              | 71.863         |
| Debêntures  | 209.969           | 195.905          | 196.504        |
| Coobrigação na cessão de recebíveis                                 | 3.339             | 4.654            | 6.794          |
| Fornecedores  | 9.249             | 14.156           | 10.644         |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                               | 33.528            | 27.169           | 24.951         |
| Contas a pagar  | 95.997            | 98.633           | 73.749         |
| Credores por imóveis compromissados                                 | -                 | -                | 75             |
| Adiantamentos de clientes e outros                                  | 5.293             | 12.744           | 12.684         |
| Partes relacionadas   | 101               | 82.141           | 20.798         |
| Provisões   | 2.080             | 2.711            | 2.975          |
| Provisões para perda em investimentos                               | 282               | 229              | 230            |
| <b>Não Circulante</b>   | <b>190.569</b>    | <b>208.497</b>   | <b>180.465</b> |
| Coobrigação na cessão de recebíveis                                 | 298               | 1.106            | 2.368          |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                               | 27.163            | 36.318           | 32.504         |
| Contas a pagar  | 5.459             | 3.573            | 2.586          |
| Adiantamentos de clientes e outros                                  | -                 | 13.312           | 13.156         |
| Provisões   | 157.649           | 148.506          | 123.284        |
| Partes relacionadas   | -                 | 5.682            | 6.567          |
| <b>Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)</b>                    | <b>(227.288)</b>  | <b>(134.155)</b> | <b>46.112</b>  |
| Capital social  | 2.339.025         | 2.233.232        | 2.192.987      |
| Gastos na emissão de ações  | (37.855)          | (37.855)         | (37.855)       |
| Ações subscritas a cancelar   | (18.145)          | -                | -              |
| Prejuízos acumulados  | (2.510.313)       | (2.329.532)      | (2.109.020)    |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b> | <b>323.481</b>    | <b>512.942</b>   | <b>647.844</b> |

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Considerações sobre as principais contas do AtivoCaixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2020, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 28,9 milhões. Vale destacar que aproximadamente R\$ 3,3 milhões estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida. O aumento de caixa pode ser justificado principalmente pela subscrição dos acionistas que exerceram o direito de preferência nos Aumentos de Capitais realizados pela Companhia no ano de 2020, onde houve a capitalização de recursos no montante de R\$ 19,4 milhões.

Em 31 de dezembro de 2019, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 5,5 milhões e aproximadamente R\$ 2,8 milhões estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

Em 31 de dezembro de 2018, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 7,8 milhões.

Contas a receber

Encerramos o exercício de 2020 com uma carteira total de R\$ 24,5 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 23,2 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 1,3 milhões a entregar.

Em 30 de setembro de 2020 foi firmado o Segundo Aditivo ao Instrumento Particular De Reestruturação de Dívida e Outras Avenças, entre a Companhia, a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere, a Comissão de Representantes dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere, a Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda., controlada pela Viver, e outras partes, relacionados ao empreendimento imobiliário situado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais denominado Alto Belvedere, antecipando algumas providências relacionadas à aquisição da SPE pela Associação, tais como a assinatura do termo de alteração do Contrato Social da SPE com a consequente transferência à Associação do Empreendimento Alto Belvedere. Essa operação resultou na redução da carteira a receber dos empreendimentos em construção no montante de R\$ 125,4 milhões.

Em 31 de dezembro de 2019 a carteira total era de R\$ 161,4 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 20,6 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 140,8 milhões a entregar. A redução da carteira quando comparada a 2018 se deve pela provisão de distratos no montante de R\$ 121,2 milhões.

Em 31 de dezembro de 2018 a carteira total era de R\$ 331,3 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 197,5 milhões eram relativos a projetos concluídos e R\$ 133,8 milhões a entregar.

A composição de Contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 encontra-se demonstrada abaixo:

| (Em R\$ mil)              | 31 de dezembro de |         |         |
|---------------------------|-------------------|---------|---------|
| Contas a receber          | 2020              | 2019    | 2018    |
| Curto Prazo               | 21.146            | 9.576   | 236.492 |
| Longo Prazo               | 1.826             | 64.403  | 10.371  |
| Total apropriado          | 22.972            | 73.979  | 246.863 |
| Total a apropriar         | 1.499             | 87.421  | 84.441  |
| Total do Contas a receber | 24.471            | 161.400 | 331.304 |

Imóveis a comercializar

A composição do valor contábil dos imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 encontra-se demonstrada abaixo:

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

| (Em R\$ mil)                |         | 31 de dezembro de |         |  |
|-----------------------------|---------|-------------------|---------|--|
| Imóveis a comercializar     | 2020    | 2019              | 2018    |  |
| Terrenos                    | 129.395 | 157.381           | 177.193 |  |
| Construções em andamento    | 114     | 31.819            | 37.862  |  |
| Unidades prontas            | 103.471 | 187.609           | 77.540  |  |
| Adiantamento a fornecedores | 1.156   | 679               | -       |  |
| Total                       | 234.136 | 377.488           | 292.595 |  |

Em 2020, a Administração revisou os preços de mercado praticados nos imóveis a comercializar concluídos, e reconheceu o Impairment no montante 25,3 milhões, tendo apurado o montante de R\$ 5,8 milhões para o estoque de imóveis concluídos e R\$ 14,5 milhões para os imóveis previstos para distratos, adicionalmente, foi registrado o Impairment de R\$ 20,5 milhões com base na avaliação dos terrenos.

Em agosto de 2020 foi reconhecida a perda do terreno denominado “Protásio Alves”, conforme determinação judicial, foi restituída a posse do terreno aos permutantes. O custo contábil do terreno corresponde ao valor de R\$ 6,4 milhões com permuta de imóveis no montante de R\$ 3,2 milhões. Foi reconhecida uma perda ao resultado de R\$ 3,2 milhões.

Conforme já mencionado, no contas a receber, em setembro de 2020, com a transferência da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. à Associação do Empreendimento Alto Belvedere, houve uma redução de R\$ 30,4 milhões em imóveis em construção.

Em novembro de 2020 foi efetuada a venda do terreno, consistente no Lote nº 02, da área comercial nº 05, do loteamento denominado “Alphaville Lagoa dos Ingleses”. O valor da venda foi de R\$ 2,4 milhões e o custo contábil corresponde a R\$ 1,3 milhões.

Em 2019 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. O montante apurado dos custos foi de R\$ 114,3 milhões e está classificado na rubrica de unidades prontas.

Em 14 de novembro de 2019 foi concedida para pagamento da Segunda Emissão de Debentures a propriedade do terreno denominado “Vinhedo”. O custo contábil deste terreno corresponde ao valor de R\$ 14,5 milhões. O valor avaliado do imóvel para o pagamento da dívida foi de R\$ 11,8 milhões, gerando uma perda reconhecida ao resultado de R\$ 2,7 milhões.

Em 22 de junho de 2018 foi assinado o instrumento de cessão de quotas da Inpar Projeto 39 SPE Ltda., empresa que não está sujeita à recuperação judicial, em favor da Bersan Imóveis, de acordo com o disposto no Instrumento de Cessão e seu Aditivo, nos termos do art. 66 da Lei nº11.101/2005. A Inpar Projeto 39 SPE Ltda. é proprietária do terreno denominado “Carrefour Campinas”, cujo custo contábil é de R\$ 9,9 milhões e possui um passivo de “Credores por imóveis compromissados” no montante de R\$ 9,8 milhões. O valor de operação de venda foi R\$ 3,8 milhões e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 0,1 milhões. Os recursos advindos da operação foram convertidos para o pagamento da 1ª Tranche do Financiamento DIP, possibilitando que as Recuperandas cumpram a sua obrigação contratual e, conseqüentemente, obtenham a liberação de parcela adicional de referido financiamento, para continuar fazendo frente as suas obrigações correntes.

Em 19 de outubro de 2018 a Companhia finalizou a negociação da dívida com o Banco Bradesco S/A e o Fundo de Liquidação Financeira sob a gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Nessa negociação foi entregue unidades em dação em pagamento e cessão de recebíveis imobiliários, e com relação ao estoque foram entregues 230 unidades pelo valor de venda de R\$ 69,2 milhões.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

O saldo dos estoques no não circulante correspondem a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é superior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração; (ii) terrenos destinados a venda e (iii) custos das unidades comercializadas que a Companhia estima que poderão ser distratadas.

### Conta correntes com parceiros nos empreendimentos

Em 2020 a Companhia estimou uma perda de R\$ 4,0 milhões com parceiros.

Em 2019 a Companhia estimou uma perda de R\$ 19,5 milhões com parceiros.

### Impostos e contribuições a compensar

Em 2019 a Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 3,8 milhões 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. Em 2020 foi constituído um complemento de perdas estimadas no montante de R\$ 0,4 milhões.

### Imobilizado Líquido e Intangível

A Companhia e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no exercício que levassem a necessidade de alteração da vida útil-econômica desses ativos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, portanto, concluiu que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

A Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de abril de 2020. De acordo com o CPC 06 - R2 (IFRS 16) a Companhia reconheceu um ativo de direito de uso no montante de R\$ 2,3 milhões que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Foi considerada uma taxa de 4% a.a. a título de inflação projetada futura do IGP-M, descontada a uma taxa nominal de 8,5 % a.a. para a mensuração inicial do ativo de direito de uso, que corresponde ao passivo de arrendamento aos seus valores presentes, na data de seu registro inicial. A depreciação é calculada pelo método linear de acordo com o prazo do contrato de locação. O saldo residual em 31 de dezembro de 2020 do ativo de direito de uso corresponde a R\$ 1,9 milhões.

### Considerações sobre as principais Contas do Passivo

#### Empréstimos e financiamentos, Debêntures e outros

A tabela abaixo, indica a evolução de nossa dívida durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018:

| (Em R\$ milhões)                                   | 31 de dezembro de |                |                |
|--|-------------------|----------------|----------------|
| Endividamento                                      | 2020              | 2019           | 2018           |
| <b>Corporativa + Produção</b>                      | <b>210.331</b>    | <b>196.163</b> | <b>268.367</b> |
| Dívida Corporativa                                 | 4.500             | 10.043         | 23.923         |
| Dívida de SFH e Projetos                           | 205.831           | 186.120        | 244.444        |
| <b>Securitização</b>                               | <b>3.637</b>      | <b>5.760</b>   | <b>9.162</b>   |
| Coobrigação  | 3.637             | 5.760          | 9.162          |
| <b>Sub-total Endividamento</b>                     | <b>213.968</b>    | <b>201.923</b> | <b>277.529</b> |
| <b>Partes Relacionadas+DIP</b>                     | <b>-</b>          | <b>87.742</b>  | <b>27.320</b>  |
| Partes Relacionadas                                | -                 | 49.304         | -              |
| Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing" | -                 | 38.438         | 27.320         |
| <b>Endividamento Total</b>                         | <b>213.968</b>    | <b>289.665</b> | <b>304.849</b> |

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

As informações detalhadas sobre o endividamento e evoluções das dívidas estão descritas nos itens acima (d e f).

Contas a pagar

A composição do contas a pagar em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 encontra-se demonstrada abaixo:

| (Em R\$ mil)                                    | 31 de dezembro de |         |        |
|---|-------------------|---------|--------|
| Contas a Pagar                                  | 2020              | 2019    | 2018   |
| Comissões a pagar                               | 3.773             | 3.812   | 3.898  |
| Distratos a pagar                               | 54.655            | 67.329  | 37.224 |
| Termo de ajuste de conduta                      | 4.155             | 4.155   | 4.155  |
| Condomínio unidades concluídas a pagar          | 25.401            | 24.904  | 23.348 |
| NPL Brasil Gestão de ativos financeiros         | 9310              | -       | -      |
| Gastos com Reestruturação                       | -                 | -       | 3.744  |
| Outras contas a pagar                           | 1.639             | 2.006   | 3.966  |
| Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel | 2.523             | -       | -      |
|   | 101.456           | 102.206 | 76.335 |

Em dezembro de 2020, a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, firmaram um acordo onde a NPL Brasil pretendia adquirir do Banco Pan S.A o crédito e todos os direitos relacionados a ele, inclusive, mas não se limitando, as garantias existentes. O Banco Pan S.A é detentor de três cédulas de crédito bancário emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., as quais têm como garantia hipoteca sob as unidades autônomas do empreendimento imobiliário “Viver Fama” e cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades autônomas do referido empreendimento, além de garantia fidejussória das Garantidoras, Viver Incorporadora e Construtora S.A e Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. Em março de 2019, o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18,1 milhões convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. Posteriormente ao ajuizamento da Recuperação Judicial, a Inpar Projeto 45 SPE Ltda foi excluída do processo, haja vista a existência de patrimônio de afetação na referida sociedade. O Banco Pan S.A ingressou com ação de execução em face das devedoras, sob processo nº 1111698-92.2017.8.26.0100 em trâmite perante a 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, a qual ainda está em fase inicial, pendente a citação das Devedoras.

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia foi notificada pela NPL Brasil, tendo a mesma informado a aquisição da integralidade do crédito detido pelo Banco Pan S.A juntamente com todas as garantias existentes. Em decorrência do acordo firmado junto a Companhia, foi reconhecido em dezembro de 2020 a dívida de R\$ 9,3 milhões, que será pago mediante a conversão do crédito em ações da Companhia. A Companhia registrou em suas Demonstrações Financeiras o efeito do futuro cancelamento das ações convertidas na 3ª tranche de aumento de capital ao Banco Pan S.A. Essa operação resultou em um ganho de R\$ 8,8 milhões.

Em 2019, a Companhia reconheceu perdas adicionais estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. O impacto desses distratos montam R\$ 21.358. A provisão é referente ao montante estimado a pagar decorrente da reversão das vendas de unidades

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Patrimônio líquidoCapital Social

| Descrição  | Quantidade de ações |
|--|---------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2017  | 4.301.368           |
| Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 1a e 2a Tranche    | 441.093.553         |
| Saldo em 31 de dezembro de 2018  | <b>445.394.921</b>  |
| Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 3a Tranche         | 17.775.438          |
| Saldo de ações antes do agrupamento de 12 de abril de 2019                                     | 463.170.359         |
| Grupamento de ações - 10 para 1  | 46.317.035          |
| Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 4a Tranche         | 255.001             |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019  | <b>46.572.036</b>   |
| Aumento de capital social destinado a quitação parcial do DIP                                  | 13.857.776          |
| Aumento de capital social destinado a quitação do DIP e pagamento de credores extra concursais | 34.737.839          |
| Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 5a Tranche         | 1.861.113           |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020  | <b>97.028.764</b>   |

Em 21 de maio de 2018, os membros do Conselho de Administração, aprovaram a homologação parcial do aumento de capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 571,2 milhões pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 288.508.781 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de novembro de 2018, o Conselho de Administração aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado na Reunião do Conselho de Administração de 01 de agosto de 2018, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 302,1 milhões pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 152.584.772 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, em 08 de março de 2019, o Conselho de Administração deliberou homologar o Aumento de Capital aprovado em 13 de dezembro de 2018, o qual, parcialmente subscrito, totalizou um aumento no montante de R\$ 35,1 milhões, com a consequente emissão de 17.775.438 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) por ação.

Dessa forma, a cifra do capital social da Companhia passou a ser R\$ 2.228,2 milhões representado por 463.170.359 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de abril de 2019, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o grupamento das 463.170.359 (quatrocentas e sessenta e três milhões, cento e setenta mil, trezentas e cinquenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação ("Grupamento"). O grupamento das ações ocorreu em cumprimento ao Ofício de 12 de julho de 2018, o Ofício 1.446/2018-SAE ("Ofício"), enviado pela Superintendência de Acompanhamento de Empresas e Ofertas de Valores Mobiliários e Renda Variável da B3, informando que, no período de 29.5.2018 a 11.7.2018, as ações de emissão da Viver permaneceram cotadas abaixo de R\$ 1,00 (um real) por unidade, o que configura o descumprimento dos itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor e 5.2(f) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários da B3.

A realização da operação de grupamento das ações de emissão da Companhia tem como principais objetivos: (i) diminuir a volatilidade das ações e (ii) conferir melhor patamar para a cotação das ações

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

a fim de evitar que oscilações irrisórias, em centavos, representem percentuais elevados em linha às orientações e regras de registro de emissores da B3.

Com o grupamento das ações, o capital social de R\$ 2.228,2 milhões passou a ser representado por 46.317.035 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 16 de julho de 2019, o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (“FLF”), 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). Cumpre destacar que o referido crédito já havia sido convertido, nos termos do Plano de Recuperação Judicial da Viver, em 13.872.437 (treze milhões, oitocentos e setenta e dois mil e quatrocentos e trinta e sete) ações ordinárias de emissão da Viver, anterior ao grupamento de ações ocorrido em abril de 2019, ou seja, atualmente são 1.387.244 (um milhão, trezentas e oitenta e sete mil, duzentas e quarenta e quatro) ações. Todavia, tal conversão ainda se encontrava sub judice.

O FLF e a Viver entabularam acordo, no qual acordou o pagamento de parte do crédito (R\$ 20.502.873,45) nos termos do Plano de Recuperação Judicial e, o restante do valor (R\$6.596.594,21), deverá ser pago com recursos financeiros até o dia 30/12/2024 (conforme tabela abaixo, ou no caso de alienação do terreno na Chácara Europa ou da empresa JMT PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA LTDA (“JMT”), destacando-se que as cotas da JMT permanecem alienadas fiduciariamente ao credor.

| Data de Celebração de Escritura de Compra e Venda do Imóvel JMT | Valor Residual em Aberto (R\$) |
|---|--------------------------------|
| 30/06/2020  | 6.000.000,00                   |
| 30/12/2020  | 6.500.000,00                   |
| 30/06/2021  | 7.411.140,00                   |
| 30/12/2021  | 8.450.000,00                   |
| 30/06/2022  | 9.634.482,00                   |
| 30/12/2022  | 10.985.000,00                  |
| 30/06/2023  | 12.524.827,00                  |
| 30/12/2023  | 14.280.500,00                  |
| 30/06/2024  | 16.282.275,00                  |
| 30/12/2024  | 18.564.650,00                  |

Cumpre destacar que, em relação as ações convertidas em nome da Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, o FLF (atual detentor do crédito), em conjunto com a Viver, já peticionaram em juízo requerendo a expedição de ofício do juiz da Recuperação Judicial ao Banco escriturador para cancelamento das ações.

Em 19 de dezembro de 2019 em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado em 09 de outubro de 2019, dentro do capital autorizado que, parcialmente subscrito, resultou em um aumento no montante de R\$ 5,0 milhões pelo preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos), totalizando uma emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 18 de junho de 2020, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de abril de 2020. O aumento de capital destinou-se à quitação parcial dos Créditos detidos pelo Credor contra a Companhia (contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP), com a consequente redução do seu endividamento.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Foram subscritas e integralizadas 13.857.776 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 17,2 milhões, ao preço de emissão de R\$ 1,24 (um real e vinte e quatro centavos) por ação, sendo: (i) 488.654 ações ordinária subscritas e integralizadas pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 0,6 milhões; (ii) 1.905.207 ações ordinárias, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 2,4 milhões; e (iii) 11.463.915 subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, no valor de R\$ 14,2 milhões.

Em 19 de agosto de 2020, o Conselho da Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. O aumento de capital foi destinado a reduzir o endividamento da Companhia e quitar débitos em aberto sem utilização de caixa, destinando-se à quitação integral dos créditos do contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP detidos pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, fundo de investimento em direitos creditórios, e à quitação de débitos com escritórios de advocacia, administradora judicial e processo judicial. Foram subscritas e integralizadas 34.737.839 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos) por ação, totalizando o valor de R\$ 51,8 milhões, sendo: (i) 8.222.718 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência no valor total de R\$ 12,2 milhões; (ii) 955.422 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 1,4 milhões; e (iii) 25.559.699 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados e por outros credores extra concursais detentores de dívidas oriundas de honorários advocatícios, processo judicial e administração judicial, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 38,1 milhões.

Em 06 de novembro de 2020, o Conselho da Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 1.861.113 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$36,9 milhões, sendo: (i) 141.533 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 2,8 milhões; e (ii) 1.719.580 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial, conforme definido e aprovado no Plano de Recuperação Judicial, mediante a capitalização de seus créditos detidos contra a Companhia, ao preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 34 milhões.

O pagamento dos Créditos mediante emissão de ações pela Companhia tem como objetivo reforçar a sua estrutura de capital e balanço, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida por meio da consequente diminuição de seu passivo sem a necessidade de desembolso de caixa.

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 2.339 milhões representado por 97.028.764 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 2.233 milhões representado por 46.572.036 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.



## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 2.193 milhões representado por 445.394.921 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### Ações subscritas a cancelar

Em março de 2019 o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18,1 milhões 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 em dezembro de 2020 entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecido a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18,1 milhões 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.

### **Fluxo de Caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM no 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (IAS 7) - "Demonstração dos Fluxos de Caixa", emitido pelo CPC.

| (Em R\$ mil)  | 31 de dezembro de |          |          |
|---|-------------------|----------|----------|
| Fluxo de caixa  | 2020              | 2019     | 2018     |
| Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais | 9.099             | (14.440) | (44.367) |
| Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos              | (708)             | 1.065    | 516      |
| Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos                 | 15.141            | 11.026   | 36.116   |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa            | 23.532            | (2.349)  | (7.735)  |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período                    | 5.461             | 7.810    | 15.545   |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do período                       | 28.993            | 5.461    | 7.810    |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa            | 23.532            | (2.349)  | (7.735)  |

### **Fluxo de Caixa - Atividades Operacionais**

A companhia obteve uma geração de caixa positiva em 2020 no montante de R\$ 9 milhões. O valor é decorrente da cessão da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere

A companhia obteve uma geração de caixa (negativa) em 2019 e 2018 nos valores de -R\$ 14,4 milhões e -R\$ 44,4 milhões.

### **Fluxo de Caixa - Atividades de Investimentos**

Em 2020 a Companhia investiu 0,7 no imobilizado e intangível.

A companhia registrou um desinvestimento nos valores de R\$ 1,1 milhões e R\$ 0,5 milhões nos anos de 2019 e 2018, ocasionado pela baixa dos imobilizados, saldos de estandes e equipamentos pré-moldados (sucata).

### **Fluxo de Caixa - Atividades de Financiamento**

Durante os exercícios de 2020, 2019 e 2018 houve geração de caixa nas atividades de financiamentos nos montantes de R\$ 15,1 milhões, R\$ 11,0 milhões e R\$ 36,1 milhões respectivamente, isso por conta dos aumentos de capitais e captação de recursos através do Financiamento DIP em 2019 e 2018.

**10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro****10.2 - Resultado operacional e financeiro****(a) resultados das operações da Companhia****(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita**

A Receita operacional bruta da Companhia é composta basicamente por:

- Venda de imóveis: as receitas da Companhia decorrem principalmente da incorporação e venda de imóveis e inclui os valores provenientes das unidades vendidas dos empreendimentos da Viver. As receitas no setor são apropriadas ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra, líquida de descontos e rescisões;

- Prestação de serviços: as receitas de prestação de serviços são decorrentes da gestão de empreendimentos imobiliários, como a gestão de ativos, gestão de obras, gestão comercial, gestão de contratos, gestão de contas a receber, administrativa e financeira de terceiros, realizados através da Solv, empresa do grupo com objetivo de oferecer ao mercado soluções para destravar valor de ativos estressados. Em dezembro de 2020, a Solv detinha R\$ 605 milhões em ativos sob gestão com crescimento constante do portfólio.

| (Em R\$ mil)                       | 31 de dezembro de |           |        |
|------------------------------------|-------------------|-----------|--------|
| Receita operacional bruta          | 2020              | 2019      | 2018   |
| Receita de Venda de imóveis        | 43.707            | (145.839) | 90.830 |
| Receita de prestação de serviços   | 1.679             | 193       | 153    |
| Total da receita operacional bruta | 45.386            | (145.646) | 90.983 |

**(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais**

O não lançamento de novos empreendimentos imobiliários aliado ainda ao alto volume de distratos e a margem negativa dos projetos do legado vem impactando de forma relevante os resultados operacionais do Grupo Viver.

Além dos fatores mencionados acima, em 2020 o resultado foi impactado também pelo Impairment do estoque de imóveis concluídos e de terrenos no montante de R\$ 45,8 milhões, pela provisão para demandas judiciais no montante de R\$ 28,5 milhões e atualização de dívidas extra concursais no montante de R\$ 30,9 milhões.

Em 2019 o resultado negativo foi decorrente da provisão de distratos no montante de R\$ 28,3 milhões (lucro bruto), provisões para demandas judiciais no valor de R\$ 25,2 milhões, pela provisão para perdas com parceiros nos empreendimentos no valor de R\$ 19,5 milhões e reconhecimento de dívidas de condomínio e IPTU de unidades em estoques no montante de R\$ 18,0 milhões.

Em 2018 o resultado negativo foi impactado de forma relevante pelo efeito de despesas financeiras não recorrente relativo à conclusão da transação para quitação com o Banco Bradesco S.A. e pela baixa margem de venda das unidades vendidas dos projetos do legado.

**(b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços**

As receitas de vendas dos exercícios de 2020, 2019 e 2018, foram impactadas principalmente, pelo fato de a Companhia não lançar nenhum empreendimento nos últimos anos, pelos distratos e provisões para distratos.

As receitas de vendas também são impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Os contratos de vendas da Companhia preveem que no período de obra

**10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro**

o saldo devedor será indexado pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo que após a averbação do habite-se os contratos passam automaticamente a serem indexados pelo IGP-M.

Em 31 de dezembro de 2020 o INCC teve variação acumulada de 8,8 % e o IGP-M variação em 23,1%.

Em 31 de dezembro de 2019 o INCC teve variação acumulada de 4,1% e o IGP-M variação em 7,3%.

Em 31 de dezembro de 2018 o INCC teve variação acumulada de 4 % e o IGP-M variação em 7,5%.

**(c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia, quando relevante**

Além do impacto na receita de vendas, conforme descrito no item b) acima, a variação dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção, afeta nossos resultados operacionais.

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo financeiro era formado por R\$ 205,5 milhões de dívidas indexadas à TR, R\$ 0,4 milhões ao IGP-M e R\$ 4,5 ao CDI. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 36 milhões.

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo financeiro era formado por R\$ 185,9 milhões de dívidas indexadas à TR, R\$ 0,3 milhões ao IGP-M e R\$ 97,8 ao CDI. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 56,0 milhões.

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo financeiro era formado por R\$ 217,4 milhões de dívidas indexadas à TR, R\$ 0,2 milhões ao IGP-M e R\$ 78,1 ao CDI. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 105,0 milhões.

## 10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

### 10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações contábeis

#### (a) introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve qualquer introdução ou alienação de segmento operacional nos exercícios de 2020, 2019 e 2018.

#### (b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia vendeu sua participação acionária em alguns projetos visando reduzir riscos futuros de exposição de caixa, conforme detalhado abaixo.

Em 22 de junho de 2018, foi assinado o instrumento de cessão de quotas da Inpar Projeto 39 SPE Ltda., empresa que não está sujeita à recuperação judicial, em favor da Bersan Imóveis, de acordo com o disposto no Instrumento de Cessão e seu Aditivo, nos termos do art. 66 da Lei nº11.101/2005. A Inpar Projeto 39 SPE Ltda. é proprietária do terreno denominado “Carrefour Campinas”, cujo custo contábil é de R\$ 9,9 milhões e possui um passivo de “Credores por imóveis compromissados” no montante de R\$ 9,8 milhões.

O valor de operação de venda foi R\$ 3,8 milhões e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 0,13 milhões. Os recursos advindos da operação foram convertidos para o pagamento da 1ª Tranche do Financiamento DIP, possibilitando que as Recuperandas cumpram a sua obrigação contratual e, conseqüentemente, obtenham a liberação de parcela adicional de referido financiamento, para continuar fazendo frente as suas obrigações correntes.

Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia assinou o Instrumento Particular de Reestruturação e Outras Avenças (“**Instrumento**”) entre a Companhia, a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere (“**Associação**”), a Comissão de Representantes dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere (“**Comissão**”), a Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda (“**SPE**”), controlada pela Viver, e outras, tendo por objeto (i) estabelecer os principais termos e condições da aquisição da SPE pela Associação, com o intuito de viabilizar a conclusão do empreendimento imobiliário situado em Nova Lima - MG denominado Altos de Belvedere (“**Projeto Imobiliário**”) e a integral liberação da Viver e da SPE dos passivos de natureza consumerista relacionados ao Projeto Imobiliário; e (ii) as demais condições e responsabilidades pelo pagamento dos demais passivos relacionados ao Projeto Imobiliário, dentre outros (“**Transação**”). O Conselho de Administração da Companhia aprovou a Transação em reunião realizada em 17 de janeiro de 2020. Esta operação não foi registrada nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 por estar sujeita a determinadas condições precedentes, dentre elas:

- (i) a obtenção das autorizações aplicáveis do juízo da Recuperação Judicial da Companhia;
- (ii) a aprovação da Transação pelos associados da Associação e pelos Adquirentes;
- (iii) realização de auditoria para confirmação das condições materiais previstas na Transação no prazo 45 dias.

Em 30 de setembro de 2020 foi firmado o Segundo Aditivo ao Instrumento Particular De Reestruturação de Dívida e Outras Avenças, entre a Companhia, a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere, a Comissão de Representantes dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere, a Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda., controlada pela Viver, e outras partes, relacionados ao empreendimento imobiliário situado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais denominado Alto Belvedere, antecipando algumas providências relacionadas à aquisição da SPE pela Associação, tais como a assinatura do termo de alteração do Contrato Social da SPE com a conseqüente transferência à Associação do

## 10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

Empreendimento Alto Belvedere, bem como a liberação de parte das garantias hipotecárias previstas na Operação. Na mesma data, foram assinados os instrumentos aditivos aos Contratos de Financiamento 1763 e 2360 reconhecendo-se o valor da dívida e acordando a forma de pagamento da dívida com a conversão da mesma nos termos do Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Os fatos supramencionados dão continuidade à reestruturação da Companhia, além deste ser mais um movimento para redução de seu passivo e desalavancagem. A reestruturação do Empreendimento Alto Belvedere resulta na resolução de mais de R\$ 84,3 milhões de custo a incorrer e R\$ 39,9 milhões em passivos contabilizados na Companhia.

### (c) eventos ou operações não usuais

Em março de 2019 o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18,1 milhões 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 em dezembro de 2020 entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecido a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18,1 milhões 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.

#### Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

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

O aumento de capital destina-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente, bem como a reforçar a estrutura de capital e o balanço da Companhia, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva dos créditos do grupo da Companhia, sendo assegurado o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição de novas ações.

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

#### 1ª Tranche de aumento de capital

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

**10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs****2ª Tranche de aumento de capital**

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

**3ª Tranche de aumento de capital**

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

**4ª Tranche de aumento de capital**

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

**5ª Tranche de aumento de capital**

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

**10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases****10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor****(a) mudanças significativas nas práticas contábeis****Novas normas, interpretações e alterações de normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2020****Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS**

O pronunciamento revisado com alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

**CPC 15 (R1) – Definição de um negócio**

As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos devem incluir, no mínimo, entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todas as entradas de recursos e processos necessários para criar saídas de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações individuais e consolidadas da Companhia, mas podem impactar período futuros caso a Companhia ingresse em quaisquer combinações de negócios.

**CPC 26 (R1) – IAS 1 e CPC 23 – IAS 8 – Definição de materialidade**

As alterações fornecem uma nova definição de materialidade que afirma, “a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade”. As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude da informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Companhia.

**(CPC (R2) – Benefícios Relacionados a Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento**

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado a Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultado do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada a Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação no contrato de arrendamento.

Essa alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

**Novas normas, interpretações e alterações de normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019****CPC 06 R2 (IFRS 16)**

## 10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

Referido pronunciamento introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. No resultado do exercício deixa-se de reconhecer uma despesa de aluguel, passando a reconhecer uma despesa de depreciação do direito de uso e despesa de juros do passivo de arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

Dado que em 2019 o principal encargo com arrendamento da Companhia se relaciona ao escritório corporativo que ocupa e está localizado no município de São Paulo, e cujo contrato de locação encontra-se vencido e ainda não se definiu quanto à continuidade no atual endereço, a administração concluiu por não registrar obrigação futura em decorrência da não existência de instrumento contratual vigente e decorrente da indefinição quanto aos valores e período de um novo contrato de locação.

A Companhia aplicou as isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente equipamentos de informática, etc. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

### ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, quando houver incerteza sobre os tratamentos de imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro líquido. De acordo com a interpretação, as empresas devem mensurar e reconhecer o seu ativo ou passivo fiscal, corrente ou diferido, aplicando os requisitos do CPC 32 / IAS 12 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), nas bases fiscais, nas perdas fiscais não utilizadas, nos créditos fiscais não utilizados e nas alíquotas fiscais, determinados com base nesta interpretação. Esta interpretação está em vigor, desde 1 de janeiro de 2019, e não foram identificados impactos relevantes relacionados à sua aplicação.

Os Diretores informam que não houve, nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

### (b) efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não aplicável para 2020, 2019 e 2018.

### (c) ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

#### Ano de 2020

#### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.510.313 mil, tendo incorrido em prejuízo de R\$ 180.781 mil na controladora e de R\$ 181.244 mil no consolidado em 2020 (prejuízo de R\$ 220.512 mil na controladora e R\$ 220.334 mil no consolidado em 2019), além de apresentar patrimônio líquido a descoberto de R\$ 227.288 mil e capital circulante líquido negativo consolidado de R\$ 243.727 mil. Ainda que o Plano de Recuperação Judicial da Companhia tenha sido aprovado, existem certos eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.



## 10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

### **Realização de ativo - Imóveis a comercializar – Terreno Chácara Europa**

Conforme descrito na nota explicativa n. 7, a Companhia possui a propriedade do imóvel Terreno Chácara Europa, que está registrado em 31 de dezembro de 2020 no grupo de imóveis a comercializar no ativo não circulante pelo montante de R\$ 45.536 mil, líquido de provisão para a realização de ativos (impairment). Em 02 de dezembro de 2020, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São Paulo lavrou Auto de Infração, sem penalidade, pelo qual se determinou a suspensão de qualquer obra ou intervenção no referido terreno, até a apresentação do laudo de fauna. Este laudo foi apresentado em 03 de dezembro de 2020, ocasião na qual a Companhia requereu, também, a revisão da referida suspensão, que ainda se encontra pendente de deliberação. Diante disso, a Companhia cessou momentaneamente as atividades na área até que seja deliberado a respeito do seu requerimento de revisão da suspensão. Em paralelo ao fato, foi retomado um antigo procedimento de tombamento provisório da área de parte do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - Conpresp, o qual está pendente de análise da Procuradoria do Município de São Paulo, para averiguação se não afronta as decisões judiciais anteriormente já proferidas em favor da Companhia. Em decorrência das incertezas retro descritas, não nos foi possível concluir sobre o valor e a forma de realização do ativo. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

### **Ênfase**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas 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. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

### **Ano de 2019**

### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.329.532 mil, tendo incorrido em prejuízo de R\$ 220.512 mil na controladora e de R\$ 220.334 mil no consolidado em 2019 (prejuízo de R\$ 197.216 mil na controladora e R\$ 198.533 mil no consolidado em 2018), além de apresentar patrimônio líquido a descoberto de R\$ 134.155 mil e capital circulante líquido negativo consolidado de R\$ 242.777 mil. Ainda que o Plano de Recuperação Judicial da Companhia tenha sido aprovado, existem certos eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

Adicionalmente, chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 33.2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acerca dos efeitos que o Covid 19 poderá trazer para os negócios da Companhia, sendo que diante das atuais informações, dados a esse respeito e potenciais impactos nas operações, não há como atestar nesse momento que efeitos relevantes podem impactar as suas demonstrações financeiras, a continuidade dos seus negócios e/ou as suas estimativas contábeis mais significativas. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

**10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases****Ênfase**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas 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. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

**Ano de 2018****Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.109.020 mil em suas operações, tendo apurado prejuízo recorrente de R\$197.216 mil em 2018. Ainda que o Plano de Recuperação Judicial da Companhia tenha sido aprovado, existem certos eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

**Ênfase****NBC TG 47 (IFRS 15)**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento 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.

## 10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

### 10.5 - Políticas contábeis críticas

#### 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.

#### 1. Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

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

##### (b) Contingências

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

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

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

## 10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

### 2. Julgamentos na adoção de política contábil

#### (a) Reconhecimento de receita

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

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

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

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. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma das empresas de corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis, sendo que já temos decisões favoráveis pelo Ministério Público.

Adicionalmente, também acompanham 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.

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

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

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.

#### (d) Adoção de políticas contábeis

A administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 1 milhão (R\$ 90,5 milhões em 31 de

**10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas**

dezembro de 2019), 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.

**10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs****10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações contábeis**

**(a) os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*)**

**(i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**

Não temos nenhum ativo ou passivo material que não esteja refletido nas nossas demonstrações financeiras consolidadas. Todas as nossas participações e/ou relacionamentos com nossas subsidiárias encontram-se registrados nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

**(ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existiam carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantinha riscos e responsabilidades não evidenciadas nos balanços patrimoniais da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

**(iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existiam contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, passíveis de gerar um efeito relevante, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

**(iv) contratos de construção não terminada**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existia construção não terminada não evidenciada nos balanços patrimoniais da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

**(v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existiam contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

**(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações contábeis**

Não há outros itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

**10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados****10.7 - Itens não evidenciados nas demonstrações contábeis**

**(a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações contábeis do emissor**

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social.

**(b) natureza e o propósito da operação**

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social.

**(c) natureza e o montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social.

## 10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

### 10.8 - Plano de negócios

#### (a) investimentos

##### (i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Em decorrência do acordo firmado junto a NPL Brasil, tendo a mesma adquirido a integralidade do crédito detido pelo Banco Pan S.A juntamente com todas as garantias existentes. Após o pagamento da dívida à NPL Brasil, serão liberadas as garantias relacionadas ao terreno do empreendimento imobiliário "Viver Fama", bem como parte dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades da segunda fase do Empreendimento Imobiliário Viver Fama. Dessa forma a Companhia poderá retomar a construção e comercialização do empreendimento.

##### (ii) fontes de financiamento dos investimentos

A Companhia ainda está avaliando as fontes de financiamentos.

##### (iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

A Companhia está buscando possíveis compradores para a venda dos terrenos que não estão nos planos de lançamento da Companhia.

#### (b) desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não houve a aquisição de quaisquer plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que possam influenciar de maneira significativa a capacidade produtiva da Companhia.

#### (c) novos produtos e serviços

##### (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.

##### (ii) montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.

##### (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.

##### (iv) montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.



## **10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante**

### **10.9. Outros fatores com influência relevante:**

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.