

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	3
5.3 - Descrição - Controles Internos	5
5.4 - Programa de Integridade	7
5.5 - Alterações significativas	10
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	11

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	12
10.2 - Resultado operacional e financeiro	37
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	39
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	42
10.5 - Políticas contábeis críticas	46
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	49
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	50
10.8 - Plano de Negócios	51
10.9 - Outros fatores com influência relevante	52

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

5.1. Política de Gerenciamento de riscos

- a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política**

A Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração no dia 29 de abril de 2022 e está disponível no site de RI da Companhia: <https://ri.viver.com.br/governanca-corporativa/politicas-e-codigos/>

- b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos:**

A Política de Gerenciamento de Riscos da Viver Incorporadora e Construtora S.A. e suas controladas tem como objetivo estabelecer diretrizes e procedimentos para mapeamento dos riscos visando ação antecipada e sustentabilidade dos negócios da Companhia.

i. os riscos para os quais se busca proteção

Os riscos aos quais a companhia busca proteção são riscos do emissor, com relação ao seu controlador, acionistas, controladas e coligadas, administradores, fornecedores, clientes, setores da economia, regulação do setor, questões socioambientais.

Para um gerenciamento de risco eficiente, a Administração da Companhia deve primeiro definir a estratégia e nível de exposição a risco tolerável para o exercício para então dar continuidade ao gerenciamento de riscos, composto pelas seguintes etapas:

- 1) Identificação de Riscos
- 2) Avaliação de Riscos
- 3) Tratamento
- 4) Monitoramento e Gerenciamento de Riscos

ii. os instrumentos utilizados para proteção

Uma vez identificados, os riscos devem ser elencados na Matriz de Riscos de acordo com a sua prioridade e avaliados pela Administração sobre os aspectos financeiros, de recursos, reputacionais e de integridade, definindo o grau de impacto (baixo, médio e alto).e probabilidade de ocorrência do risco (baixo, médio e alto). O risco deverá ser então enquadrado de acordo com a correlação (probabilidade x impacto) e, em seguida, a Administração define o devido tratamento (evitar, reter, reduzir ou compartilhar).

Caso a Administração opte por reter o risco, devem ser estabelecidas métricas de monitoramento pela Diretoria. Já nos casos em que a definição seja reduzir, evitar ou compartilhar a exposição ao risco, deve-se definir planos de ação e realizado o devido monitoramento.

iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de risco

A estrutura de gestão de riscos da empresa considera a atuação conjunta dos órgãos de governança corporativa e de gestão, com as seguintes responsabilidades:

Conselho de Administração:

- Aprovar a Política de Gestão de Riscos da Companhia e suas revisões;
- Definir o grau de tolerância a riscos da Companhia;
- Monitorar riscos;
- Aprovar e avaliar as atualizações da Matriz de Riscos.

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

Comitê de Auditoria:

- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos;
- Assegurar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia, visando reduzir, exterminar e/ou mitigar riscos existentes e prevenir potenciais riscos, apresentando recomendações de aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos;
- Avaliar as atualizações da Matriz de Riscos Estratégicos do Negócio.

Diretoria:

- Suportar as decisões do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria, no que tange a mitigação dos riscos;
- Promover a disseminação da cultura de gerenciamento de riscos;
- Alocar recursos necessários ao processo e definir a infraestrutura apropriada;
- Elaborar e revisar periodicamente políticas, normas e procedimentos sobre gerenciamento de riscos.

Colaboradores:

- Informar tempestivamente riscos não mapeados sejam eles novos ou não identificados anteriormente;
- Monitorar os riscos sob sua responsabilidade; e
- Apoiar na definição e implementação dos planos de ação necessários para tratamento dos riscos.

c. A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Considerando que a Política de Gerenciamento foi aprovada em 29 de abril de 2022 pelo Conselho de Administração, sua efetividade poderá ser verificada após o ano de 2022. Contudo, no ano de 2021, houve adequação da estrutura da Companhia com a instalação do Comitê de Auditoria cujo objetivo é supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores internos e independentes.

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) Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos

Vide item 5.1 a

b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

i. *Riscos de mercado para os quais se busca proteção*

A Companhia busca proteção para os riscos de aumento da taxa de juros e inflação, conforme mencionado no item 4.2.

ii. *Estratégia de proteção patrimonial (hedge)*

A principal estratégia de proteção patrimonial utilizada pela Companhia consiste em atrelar os seus ativos e passivos aos mesmos índices.

iii. *Instrumentos utilizados para a proteção patrimonial (hedge)*

A Companhia não faz uso regular de transações envolvendo instrumentos financeiros de proteção patrimonial.

iv. *Parâmetros utilizados para o gerenciamento de riscos*

A administração da Companhia acompanha ativamente os índices aos quais a Companhia está exposta, bem como os índices praticados no mercado.

v. *Instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)*

A Companhia não utiliza a instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge).

vi. *Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos*

A estrutura de gestão de riscos da empresa considera a atuação conjunta dos órgãos de governança corporativa e de gestão, com as seguintes responsabilidades:

Conselho de Administração:

- Aprovar a Política de Gestão de Riscos da Companhia e suas revisões;
- Definir o grau de tolerância a riscos da Companhia;
- Monitorar riscos;
- Aprovar e avaliar as atualizações da Matriz de Riscos.

Comitê de Auditoria:

- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos;
- Assegurar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia, visando reduzir, exterminar e/ou mitigar riscos existentes e prevenir potenciais riscos, apresentando recomendações de aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos;
- Avaliar as atualizações da Matriz de Riscos Estratégicos do Negócio.

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

- Suportar as decisões do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria, no que tange a mitigação dos riscos;
- Promover a disseminação da cultura de gerenciamento de riscos;
- Alocar recursos necessários ao processo e definir a infraestrutura apropriada;
- Elaborar e revisar periodicamente políticas, normas e procedimentos sobre gerenciamento de riscos.

Colaboradores:

- Informar tempestivamente riscos não mapeados sejam eles novos ou não identificados anteriormente;
- Monitorar os riscos sob sua responsabilidade; e
- Apoiar na definição e implementação dos planos de ação necessários para tratamento dos riscos.

c) *Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada*

Considerando que a Política de Gerenciamento foi aprovada em 29 de abril de 2022 pelo Conselho de Administração, sua efetividade poderá ser verificada após o ano de 2022. Contudo, no ano de 2021, houve adequação da estrutura da Companhia com a instalação do Comitê de Auditoria cujo objetivo é supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores internos e independentes.

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

5.3. Descrição dos controles internos

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

As práticas de controles internos são as mesmas informadas no item 5.1 (b) do presente Formulário de Referência. A Administração classifica como satisfatório o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar e suportar as demonstrações financeiras.

Temos uma área de Auditoria Interna, responsável por acompanhar junto as demais áreas os controles antifraude, cobertos por um canal confidencial administrado por empresa terceirizada e independente, onde colaboradores, terceiros, fornecedores e clientes podem relatar situações antiéticas e de conflito que ferem o Código de Ética e Conduta da Companhia, bem como as leis vigentes, com o objetivo de mitigar riscos em todas as áreas de negócio.

b. Estruturas organizacionais envolvidas

A Diretoria Financeira conta com o suporte da Diretoria de Controladoria para elaboração, revisão e adoção das boas práticas de controles internos relacionados as demonstrações financeiras, seguindo as normas contábeis vigentes.

A área de Auditoria Interna tem como objetivo gerar segurança e dar mais transparência aos processos e controles internos da Companhia, de modo a levantar e tratar os riscos em conjunto com as áreas e desenvolver boas práticas de governança corporativa. Para isso, os processos e controles internos que permeiam as atividades da Companhia são auditados de acordo com o plano anual de auditoria aprovado pelo Conselho de Administração, a fim de identificar os riscos envolvidos e criar ações juntamente com as áreas de forma a evitá-los, minimizá-los ou eliminá-los. A área assessora os demais departamentos na busca de procedimentos adequados e adoção de controles internos para eliminar a ausência de segregação de função e as possíveis falhas de processo, de forma a melhorar o resultado, gerenciamento de riscos, controle e governança da organização.

c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

As atividades da Auditoria Interna, que tem suas atribuições aprovadas pelo Conselho de Administração, são reportadas diretamente ao Conselho de Administração ou ao Comitê de Auditoria. A Auditoria Interna é responsável por aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da Companhia. Todas as deficiências identificadas possuem plano de ação, responsável e data de implementação, que são acompanhadas em bases periódicas pela área de Riscos e Auditoria Interna. Adicionalmente, qualquer exceção observada nas atividades que possam impactar as demonstrações financeiras é reportada tempestivamente para adoção das ações corretivas.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores externos conduziram um estudo e avaliação do sistema contábil e de controles internos da Companhia em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de

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

dezembro de 2021 com o objetivo de planejar procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre esses controles internos. Como resultado desta avaliação, foi recomendado o aprimoramento dos controles internos relacionados com o controle e manutenção dos processos judiciais, depósitos judiciais e adiantamento a fornecedores.

e. Comentários dos Diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

A Companhia envida esforços para o controle efetivo junto aos assessores jurídicos da Companhia, a fim de mitigar as divergências nos valores das provisões para contingências jurídicas e depósitos judiciais. A Companhia também faz a cobrança periódica junto aos fornecedores para a realização das baixas de adiantamentos efetuados mediante a apresentação da respectiva nota fiscal para prestação de contas.

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

5.4. Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

- a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:**

A Companhia possui Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento ao Terrorismo (PLDFT) aprovada pela Diretoria Executiva no dia 29 de novembro de 2021, disponível no site de RI em <https://ri.viver.com.br/governanca-corporativa/politicas-e-codigos/>

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

O principal mecanismo de integridade adotado pela Companhia é o Código de Ética e Conduta ("Código"), aprovado pelo Conselho de Administração em 29 de abril de 2022, e criado com o propósito de assegurar o respeito mútuo entre as pessoas envolvidas nas atividades da empresa formalizando as diretrizes éticas que devem orientar o comportamento e a forma de trilhar os negócios da Viver nas relações entre colaboradores, clientes, parceiros, fornecedores e órgãos reguladores ("partes interessadas").

A Companhia possui um meio de comunicação aberto - o canal de denúncia, que deve ser utilizado para reportar imediatamente atos que violem os princípios éticos e padrões de conduta que envolvam partes interessadas da empresa. A administração da Viver está comprometida com as melhores práticas de ética e conduta, prezando pelo desenvolvimento sustentável da Companhia em ambiente de trabalho íntegro, honesto e respeitoso. Ainda, espera-se que as partes interessadas atuem em conformidade com os preceitos abordados no Código, bem como sejam guardiões das boas práticas e denunciem qualquer desvio de conduta e irregularidades que possam existir.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

O Comitê de Auditoria, composto por membros independentes, é responsável pela contratação do Canal de Denúncia, bem como acompanhamento e investigação dos relatos, sendo tratados com ética, diligência, confidencialidade e segurança. Dessa forma, as informações não serão tratadas diretamente por diretores e demais colaboradores. Estes, por sua vez, poderão ser acionados para coleta de informações pertinentes à investigação.

ii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados

O código de ética e conduta aplica-se a todos os administradores da Companhia, membros do Conselho Fiscal, comitês e colaboradores da Viver, fornecedores, parceiros e prestadores de serviços terceirizados

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

se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema

O treinamento ocorre no *onboard* e há reforços regulares por meio de ações de comunicação.

as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas

Conforme Código de ética e conduta, após apuração e constatação de violação às diretrizes previstas, a medida disciplinar adotada deverá ser justa, razoável e proporcional à irregularidade cometida, podendo ser:

- Colaboradores: advertência, suspensão e demissão;
- Parceiros e fornecedores: rescisão contratual e aplicação das penalidades contratuais e legais cabíveis.

órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O Código de ética e conduta foi aprovado pelo Conselho de Administração no dia 29 de abril de 2022 e está disponível no site de RI em <https://ri.viver.com.br/governanca-corporativa/politicas-e-codigos/>

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

O canal de denúncias da Companhia é administrado e fornecido pela ICTS, empresa independente e imparcial especializada na operação de canais dessa natureza, acessível 24h por dia tanto por telefone (0800 300 4490) ou pela internet, através do site www.canaldedenuncia.com.br/grupoviver

se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

O canal de denúncias da Companhia está disponível tanto para denúncias de seus colaboradores, quanto para denúncias de terceiros, e é acessível 24h por dia pela internet ou pelo telefone, pelos canais indicados acima.

se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

As comunicações recebidas podem ser anônimas, sendo garantido o sigilo e não retaliação, bonificação ou reconhecimento dos mesmos pela declaração de tais situações. Ressaltamos, ainda, que o anonimato do denunciante, assim como eventuais pessoas envolvidas, será preservado pela Companhia e a averiguação é realizada de forma confidencial.

Não serão toleradas quaisquer retaliações contra denunciante de boa-fé. Contudo, as falsas acusações, o não fornecimento de elementos verdadeiros, interferência ou recusa de cooperação na investigação serão considerados como violações do Código de Ética e Conduta.

órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

O Comitê de Auditoria, composto por membros independentes, é responsável pela contratação do Canal de Denúncia, bem como acompanhamento e investigação dos relatos, sendo tratados com ética, diligência, confidencialidade e segurança. Dessa forma, as informações não serão tratadas diretamente

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

por diretores e demais colaboradores. Estes, por sua vez, poderão ser acionados para coleta de informações pertinentes à investigação.

c. se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de riscos de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas

A Política de Prevenção à lavagem de Dinheiro e ao Financiamento ao Terrorismo da Viver estabelece que seja realizada uma seleção criteriosa de seus parceiros através de um Due Diligence específico conforme o tipo de empresa contratada e de acordo com a natureza dos serviços prestados ou produtos oferecidos.

São procedimentos que devem ser cumpridos quando da contratação de serviços ou produtos de Terceiros:

- i. Definir com clareza o escopo do produto ou serviço a ser contratado;
- ii. Definir, em função do grau de risco e do escopo dos serviços, se as atividades ou parte das atividades a serem contratadas podem ou não ser subcontratadas e/ou objeto de cessão de contrato;
- iii. Pautar todas as negociações por critérios objetivos que levem em conta a qualidade, preço, prazo e, quando possível, aspectos socioambientais;
- iv. Manter confidencialidade sobre os procedimentos internos ou sobre qualquer informação obtida em razão do exercício da função, bem como zelar para que o Terceiro resguarde a confidencialidade das informações, mantendo absoluto sigilo sobre quaisquer dados, materiais, documentos, especificações técnicas e comerciais da Viver e, principalmente, de seus clientes;
- v. Realizar pagamentos somente em contas bancárias do mesmo titular do contrato, seja pessoa jurídica ou física;
- vi. É proibido realizar transações financeiras com instituições que não possuam representante legal e/ou não pertença a grupo financeiro regulamentado;
- vii. Solicitar as políticas e práticas de Prevenção à Lavagem de Dinheiro para parceiros estratégicos;
- viii. Garantir a inclusão de cláusula anticorrupção nos termos contratuais;
- ix. Verificar a validade das licenças pertinentes ao setor de atuação.

d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável.

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:

A Companhia instalou Comitê de Auditoria em 2021 e a Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração no dia 29 de abril de 2022.

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

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

Todas as informações relevantes e pertinentes a esta seção foram divulgadas nos itens anteriores.

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**") 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\$ 201 milhões, prejuízos acumulados de R\$ 2.567,8 milhões em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 57.5 milhões no exercício de 2021, R\$ 180,8 milhões no exercício de 2020 e R\$ 220,5 milhões no exercício de 2019. **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 norteada em 5 pilares: (i) redução de custos e preservação de caixa; (ii) desalavancagem/venda de ativos; (iii) entrega de projetos; (iv) fortalecimento da estrutura de capital; e (v) geração de valor.

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

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

- (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;
- (iv) Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes;

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

- (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.

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

Plano de Recuperação Judicial

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

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

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

Para os credores trabalhistas, o Plano 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 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.

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.

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.

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.

Encerramento da Recuperação Judicial

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

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.

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

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 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\$ 302,108 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\$ 35,196 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\$ 5,049 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.

6ª Tranche de aumento de capital

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

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

Continuidade das operações

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

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

(a) 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.

(b) 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\$ 25.102 de recebíveis (líquido de provisões para perdas e distratos);

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

(d) Foi criada, e encontra-se em ciclo inicial de operações, uma nova unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de retomar e concluir projeto imobiliários paralisados. A Companhia está buscando a compra de ativos com esse perfil para desenvolvimento a partir de 2022.

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 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. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia apresentou um patrimônio líquido a descoberto de R\$ 201 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 bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 236,2 milhões, comparado a um endividamento de R\$ 213,9 milhões em 31 de dezembro de 2020, o aumento foi decorrente da liberação de recursos para o projeto Nova Fama, através de uma emissão de CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 15 milhões, com vencimento para setembro de 2025.

A Companhia encerrou o exercício de 2021 com R\$ 63,4 milhões de Caixa e equivalentes de caixa, comparado a R\$ 28,9 milhões em 2020. O aumento de caixa é justificado principalmente pela subscrição dos acionistas que exerceram o direito de preferência nos Aumentos de Capital realizados pela Companhia no ano de 2021, onde houve a capitalização de recursos no montante de R\$ 47,2 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

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

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	2021	2020	2019	
Empréstimos e financiamentos	15.602	362	258	
Debêntures	210.624	209.969	195.905	
Coobrigação de recebíveis	1.486	3.637	5.760	
Partes relacionadas	8.450	-	87.742	
Endividamento	236.162	213.968	289.665	
Caixa e equivalentes de caixa	(63.467)	(28.993)	(5.461)	
Dívida líquida	172.695	184.975	284.204	
Patrimônio líquido	(201.051)	(227.288)	(134.155)	
Patrimônio líquido e dívida líquida	(28.356)	(42.313)	150.049	

(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 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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**(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 através da emissão de CCBs, lastreados em CRIs
- (v) 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	2021	2020	2019
Financiamentos para Construção	15.602	-	-
Financiamentos de Projetos	210.624	205.831	186.120
Empréstimos para Capital de Giro (i) e (ii)	9.936	8.137	103.545
Total	236.162	213.968	289.665
(-) Partes relacionadas (i)	(8.450)	-	(87.742)
	<u>227.712</u>	<u>213.968</u>	<u>201.923</u>

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

(ii) inclui saldo de coobrigações de recebíveis

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

As fontes de financiamento para capital de giro que a Companhia pretende utilizar são as já mencionadas no item (d), exceto em relação a captação de recursos via DIP, devido ao encerramento da recuperação judicial em 2021.

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

(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\$ 236,2 milhões em 31 de dezembro de 2021, conforme pode ser verificado no quadro acima.

O endividamento está dividido em: (i) Financiamento de projetos com capitação 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 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.

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

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.

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\$ 100.000 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 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\$ 4.500, 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. A quitação do saldo de R\$ 4.500 foi efetuada em 13/04/2021 através da emissão de ações da Companhia.

Emissão em 01 de setembro de 2021

A Companhia contratou uma CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor global de R\$ 35 milhões, dividida em 4 tranches, sendo a primeira emissão no valor de R\$ 15 milhões, a segunda emissão no valor de R\$ 12 milhões, a terceira emissão no valor de R\$ 2,5 milhões e a quarta emissão no valor de

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

R\$ 5,5 milhões. Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Nova Fama, situado no município de Goiânia.

As unidades imobiliárias do empreendimento foram cedidas através de alienação fiduciária para garantia da operação de CCB, cujo valor de mercado das garantias totaliza R\$ 55,9 milhões, representando 160% de garantias em relação ao valor contratado do financiamento. O vencimento da operação está previsto para setembro/2025.

(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.

(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 do encerramento recente da Recuperação Judicial, não dispondo de linhas de créditos em instituições financeiras. A forma atual de captação de recursos da Companhia é através da emissão de CCBs, lastreadas em CRIs.

(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		
Demonstrações consolidadas de Resultados	2021	2020	2019
Receita Operacional Bruta	72.306	45.386	(145.646)
Impostos sobre serviços e receitas	(4.325)	(1.375)	385
Receita operacional líquida	67.981	44.011	(145.261)
Custos dos imóveis	(55.376)	(58.040)	109.699

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

Prejuízo Bruto	12.605	(14.029)	(35.562)
Receitas (Despesas) Operacionais	(62.567)	(132.172)	(129.059)
Despesas com comercialização	(6.581)	(4.518)	(8.664)
Despesas gerais e administrativas	(47.071)	(26.578)	(21.299)
Depreciações e amortizações	(1.038)	(2.764)	(3.132)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(3.728)	(97.507)	(89.212)
Resultado de equivalência patrimonial	(4.149)	(805)	(6.752)
Prejuízo antes do resultado financeiro	(49.962)	(146.201)	(164.621)
Resultado financeiro líquido	(8.088)	(35.993)	(55.981)
Despesas financeiras	(13.061)	(39.600)	(58.260)
Receitas financeiras	4.973	3.607	2.279
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(58.050)	(182.194)	(220.602)
Imposto de renda e contribuição social	124	950	268
Prejuízo líquido do período	(57.926)	(181.244)	(220.334)
Participação de não controladores	395	463	(178)
Prejuízo líquido do exercício	(57.531)	(180.781)	(220.512)

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 2021, a receita operacional líquida foi de R\$ 67,9 milhões, reflexo das vendas realizadas, principalmente do empreendimento Nova Fama, cuja obra foi retomada em 2021. Os distratos ocorridos no exercício de 2021 não impactaram a receita operacional líquida, em decorrência da provisão para distratos constituída no exercício de 2020.

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.

Custo dos imóveis

Em 2021 o custo dos imóveis foi de R\$ 55 milhões, reflexo das vendas realizadas no período.

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

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

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.

Lucro/Prejuízo Bruto

No ano de 2021, a Companhia apresentou lucro bruto de R\$ 12,6 milhões, resultado da retomada do projeto Nova Fama em 2021 e pelo ganho de preço em relação a venda de estoque performedo.

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.

Receitas (despesas) operacionais

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 47,1 milhões em 2021. O aumento significativo das despesas administrativas foi impulsionado pelo plano de outorga de ações restritas, no montante de R\$ 12,7 milhões. Houve também aumento nas despesas com pessoal, que totalizaram o montante de R\$ 23,4 milhões em 2021, comparado à R\$ 16,2 milhões em 2020. Houve a contratação de novos funcionários em decorrência da expansão da Solv, unidade de negócios do Grupo Viver, especializada em adquirir ativos estressados. Em 31 de dezembro de 2021, foi constituída provisão para remuneração variável de empregados e administradores no montante de R\$ 5,4 milhões.

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.

Despesas com comercialização

No ano de 2021, as despesas comerciais totalizaram R\$ 6,6 milhões, principalmente pelos gastos com manutenção e reforma dos estoques de imóveis performedos no montante de R\$ 2,8 milhões.

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

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

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.

Outras receitas (despesas) operacionais

Em 2021 outras despesas operacionais totalizaram o montante de R\$ 3,7 milhões.

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.

Resultado Financeiro

Em 2021, as despesas financeiras líquidas foram R\$ 8,1 milhões. Somente as dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras, o valor apropriado de encargos sobre contratos foi de R\$ 11,6 milhões.

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.

Imposto de Renda e Contribuição Social

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, ocorreu a reversão da provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro no montante de R\$ 0,1 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 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.

Prejuízo do exercício

Em 2021 reportamos um prejuízo líquido de R\$ 59,5 milhões, o resultado negativo recorrente, é do aumento das despesas administrativas através do plano de outorga de ações restritas, apropriação de encargos financeiros incorridos no montante de R\$ 11,6 milhões.

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

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.

Análise do Balanço Patrimonial

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
Balanço Patrimonial Consolidado	2021	2020	2019
ATIVO			
Circulante	163.271	116.473	195.823
Caixa e equivalentes de caixa	63.467	28.993	5.461
Contas a receber	16.456	22.682	18.165
Imóveis a comercializar	65.126	59.124	167.945
Créditos diversos	14.762	3.245	2.389
Impostos e contribuições a compensar	2.948	2.183	1.450
Despesas com vendas a apropriar	512	246	413
Não circulante	165.332	207.008	317.119
Realizável a longo prazo	158.510	195.192	304.837
Contas a receber	8.646	1.826	64.403
Imóveis a comercializar	136.317	175.012	209.543
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.347	8.297	12.160
Partes relacionadas	1.203	2.073	10.046
Créditos diversos	7.259	5.856	5.012
Impostos e contribuições a compensar	2.580	2.128	3.673
Despesas com vendas a apropriar	1.158	-	-
	6.822	11.816	12.282
Investimentos	4.034	8.464	9.216
Imobilizado líquido	2.555	2.823	488
Intangível	233	529	2.578
Total do ativo	328.603	323.481	512.942
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Circulante	361.841	360.200	438.600
Empréstimos e financiamentos	602	362	258
Debêntures	210.624	209.969	195.905
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.433	3.339	4.654
Fornecedores	13.089	9.249	14.156
Obrigações trabalhistas e tributárias	46.833	33.528	27.169
Contas a pagar	73.950	95.997	98.633
Credores por imóveis compromissados	-	-	-
Adiantamentos de clientes e outros	4.447	5.293	12.744
Partes relacionadas	8.551	101	82.141
Provisões	1.628	2.080	2.711
Provisões para perda em investimentos	684	282	229
Não Circulante		190.569	208.497
Empréstimos e financiamentos	15.000	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis	53	298	1.106
Obrigações trabalhistas e tributárias	23.462	27.163	36.318
Contas a pagar	2.365	5.459	3.573
Adiantamentos de clientes e outros	5.225	-	13.312

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

Provisões	121.708	157.649	148.506
Partes relacionadas	-	-	5.682
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	(201.051)	(227.288)	(134.155)
Capital social	2.449.892	2.339.025	2.233.232
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	(37.855)
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(18.145)	-
Prejuízos acumulados	(2.567.844)	(2.510.313)	(2.329.532)
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	328.603	323.481	512.942

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

Considerações sobre as principais contas do Ativo

Caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2021, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 63,5 milhões. Vale destacar que aproximadamente R\$ 0,3 milhão está vinculado a operações restritas e ao pagamento de dívida. O aumento de caixa é justificado principalmente pela subscrição dos acionistas que exerceram o direito de preferência nos Aumentos de Capital realizados pela Companhia no ano de 2021, onde houve a capitalização de recursos no montante de R\$ 47,2 milhões.

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.

Contas a receber

Encerramos o exercício de 2021 com uma carteira total de R\$ 33,4 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 18,2 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 15,2 milhões a entregar. O aumento nos recebíveis de projetos a entregar é decorrente da retomada do empreendimento Nova Fama em 2021.

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.

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	2021	2020	2019
Curto Prazo	16.456	21.146	9.576
Longo Prazo	8.646	1.826	64.403
Total apropriado	25.102	22.972	73.979
Total a apropriar	8.327	1.499	87.421
Total do Contas a receber	33.429	24.471	161.400

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniaisImóveis a comercializar

A composição do valor contábil dos imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 encontra-se demonstrada abaixo:

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
Imóveis a comercializar	2021	2020	2019
Terrenos	113.256	129.395	157.381
Construções em andamento	19.223	114	31.819
Unidades prontas	67.964	103.471	187.609
Adiantamento a fornecedores	1.000	1.156	679
Total	201.443	234.136	377.488

Em outubro de 2021 foi realizada a venda do terreno lote nº 18, da quadra C-05, do loteamento denominado “Alphaville Lagoa dos Ingleses”, pelo montante de R\$ 2.328. O custo contábil do terreno baixado é de R\$ 2.808.

Em março de 2021 foi realizada a venda do terreno lote nº 11, da quadra AC-06, do loteamento denominado “Alphaville Lagoa dos Ingleses”, pelo montante de R\$ 2.350. O custo contábil do terreno baixado é de R\$ 2.686.

Em fevereiro de 2021 foi executada a penhora do terreno denominado “Parque das Árvores”. O processo que originou a arrematação do terreno monta o valor de R\$ 2.234, e está reconhecido no passivo. O terreno foi arrematado em leilão judicial pelo montante de R\$ 4.512, com sinal de R\$ 1.214 e saldo remanescente em 25 parcelas mensais consecutivas, corrigidas pelo INPC e com juros de 1% ao mês. O custo contábil do terreno baixado, líquido de Impairment, é de R\$ 4.076.

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

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

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.

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 2021 a Companhia estimou uma perda de R\$ 9,7 milhões com parceiros.

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 2021, 2020 e 2019, 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 2021 do ativo de direito de uso corresponde a R\$ 1,5 milhão.

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 2021, 2020 e 2019:

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

(Em R\$ milhões)	31 de dezembro de		
Endividamento	2021	2020	2019
Corporativa + Produção	226.226	210.331	196.163
Dívida Corporativa	-	4.500	10.043
Dívida de SFH e Projetos	226.226	205.831	186.120
Securitização	1.486	3.637	5.760
Coobrigação	1.486	3.637	5.760
Sub-total Endividamento	227.712	213.968	201.923
Partes Relacionadas+DIP	8.450	-	87.742
Partes Relacionadas	8.450	-	49.304
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	-	-	38.438
Endividamento Total	236.162	213.968	289.665

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 2021, 2020 e 2019 encontra-se demonstrada abaixo:

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
Contas a Pagar	2021	2020	2019
Comissões a pagar	3.921	3.773	3.812
Distratos a pagar	49.871	54.655	67.329
Termo de ajuste de conduta	3.355	4.155	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar	16.656	25.401	24.904
NPL Brasil Gestão de ativos financeiros	59	9310	-
Gastos com Reestruturação	-	-	-
Outras contas a pagar	887	1.639	2.006
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	1.566	2.523	-
	<u>76.315</u>	<u>101.456</u>	<u>102.206</u>

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 ela informado a aquisição da integralidade do crédito devido 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

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

de R\$ 9,3 milhões, que foi paga parcialmente mediante a conversão do crédito em ações da Companhia em 13 de abril de 2021 e 08 de julho de 2021. A Companhia registrou em suas Demonstrações Financeiras o efeito do futuro cancelamento das ações convertidas na 3ª tranche de aumento de capital ao Banco Pan S.A. Após o pagamento da dívida à NPL Brasil, foram liberadas as garantias relacionadas ao terreno do empreendimento imobiliário “Viver Fama”, bem como parte dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades da segunda fase do Empreendimento Imobiliário Viver Fama.

No que se refere o saldo em aberto, em 28 de setembro de 2021 a Companhia celebrou aditivo ao acordo firmado diretamente com terceiros para os quais a NPL efetuou a cessão do crédito (“Novos Credores”), pelo qual restou estabelecido que a Companhia pagaria o saldo do crédito (914.636 ações), no montante de R\$ 1,3 milhão, pago no mês de outubro de 2021.

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

Patrimônio líquidoCapital Social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2018	445.394.921
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	46.572.036
Aumento de capital social destinado a quitação parcial do DIP - 18/06/2020	13.857.776
Aumento de capital social destinado a quitação do DIP e pagamento de credores extra concursais - 19/08/2020	34.737.839
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 5a Tranche - 06/11/2020	1.861.113
Saldo em 31 de dezembro de 2020	97.028.764
Aumento de capital social destinado a pagamento de credores extra concursais - 13/04/2021	9.478.553
Aumento de capital social destinado a pagamento de credores extra concursais - 08/07/2021	33.922.495
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 6ª Tranche - 26/11/2021	2.472.901
Saldo em 31 de dezembro de 2021	142.902.713

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

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

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 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, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornou-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB). As CCBs foram incluídas na Recuperação Judicial como créditos concursais e pagos nos termos do Plano de Recuperação Judicial, tendo o valor de R\$ 27.099 sido convertido em 13.872.437 ações ordinárias de emissão da Companhia, por meio de aumento de capital. Por força da decisão de impugnação reformada por meio de acórdão do TJSP, que deu provimento ao agravo de instrumento n. 2066365-75.2018.8.26.0000 ao entender que o crédito CCB é extraconcursal no limite do bem dado em garantia, foi solicitado ao Juiz da Recuperação Judicial o cancelamento das ações emitidas de forma compulsória para Gaia Cred III. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 27.0999 referente ao futuro cancelamento de 1.387.244 ações convertidas em nome do Gaia Cred III, conforme 1ª. tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

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, cujo pagamento foi realizado em novembro/2021 através da 6ª. tranche de aumento de capital da recuperação judicial, onde 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.

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

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

Cumprir 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. 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,

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

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.

Em 13 de abril de 2021, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 9.478.553 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 12 milhões, sendo: (i) 115.619 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\$ 0,1 milhão; (ii) 1.117 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\$ 0; (iii) 5.864.567 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros Ltda e por outros cessionários de direitos contratuais do Banco Pan, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 7,5 milhões; e (iv) 3.497.250 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos debenturistas da 2ª. Emissão de Debêntures da Companhia mediante a capitalização de créditos, totalizando um valor de R\$ 4,4 milhões.

Em 08 de julho de 2021, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 33.922.495 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 49,9 milhões, ao preço de emissão de R\$ 1,47, sendo: (i) 28.808.859 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\$ 42,3 milhões; (ii) 4.762.080 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\$ 7 milhões e (iii) 351.556 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pela NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros Ltda. e seus cessionários de direitos contratuais do Banco Pan, totalizando um valor de R\$ 0,5 milhão.

Em 26 de novembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 2.472.901 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor de R\$ 48,9 milhões ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, sendo subscritas 2.235.773 ações ordinárias pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de

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

Recuperação Judicial, mediante a capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 44,3 milhões e 237.128 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram direito de preferência e sobras do aumento de capital, no valor de R\$ 4,7 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 2021 é de R\$ 2.450 milhões representado por 142.902.713 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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.

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 entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18,1 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.

Em 16 de julho de 2019, o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornou-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB). As CCBs foram incluídas na Recuperação Judicial como créditos concursais e pagos nos termos do Plano de Recuperação Judicial, tendo o valor de R\$ 27 milhões sido convertido em 13.872.437 ações ordinárias de emissão da Companhia, por meio de aumento de capital. Por força da decisão de impugnação reformada por meio de acórdão do TJSP, que deu provimento ao agravo de instrumento n. 2066365-75.2018.8.26.0000 ao entender que o crédito CCB é extraconcursal no limite do bem dado em garantia, foi solicitado ao Juiz da Recuperação Judicial o cancelamento das ações emitidas de forma compulsória para Gaia Cred III. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 27 milhões referente ao futuro cancelamento de 1.387.244 ações convertidas em nome do Gaia Cred III, conforme 1ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**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	2021	2020	2019
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(59.790)	9.099	(14.440)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	209	(708)	1.065
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	94.055	15.141	11.026
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	34.474	23.532	(2.349)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	28.993	5.461	7.810
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	63.467	28.993	5.461
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	34.474	23.532	(2.349)

Fluxo de Caixa - Atividades Operacionais

A Companhia obteve uma geração de caixa (negativa) em 2021 no montante de R\$ 59,8 milhões.

A Companhia obteve uma geração de caixa positiva em 2020 no montante de R\$ 9 milhões.

A Companhia obteve uma geração de caixa (negativa) em 2019 no valor de R\$ 14,4 milhões.

Fluxo de Caixa - Atividades de Investimentos

Em 2021 a Companhia registrou um desinvestimento de R\$ 0,2 milhão no imobilizado e intangível.

Em 2020 a Companhia investiu R\$ 0,7 milhão no imobilizado e intangível.

A companhia registrou um desinvestimento no valor de R\$ 1,1 milhão no ano de 2019, ocasionado pela baixa dos imobilizados, saldos de estandes e equipamentos pré-moldados (sucata).

Fluxo de Caixa - Atividades de Financiamento

Durante os exercícios de 2021, 2020 e 2019 houve geração de caixa nas atividades de financiamentos nos montantes de R\$ 94,1 milhões, R\$ 15,1 milhões e R\$ 11,0 milhões respectivamente, isso por conta dos aumentos de capital e captação de recursos através de Financiamento DIP em 2019.

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.

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
Receita operacional bruta	2021	2020	2019
Receita de Venda de imóveis	67.288	43.707	(145.839)
Receita de prestação de serviços	5.018	1.679	193
Total da receita operacional bruta	72.306	45.386	(145.646)

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

O avanço nas receitas operacionais da Viver tem relação principalmente a retomada dos empreendimentos em construção. Em 2021 o empreendimento Viver Fama foi retomado, impactando positivamente as receitas da Companhia.

Em 2021 o resultado foi impactado pela provisão do plano de outorga de ações restritas, no montante de R\$ 12,7 milhões. Houve também o impacto em despesas financeiras no valor de encargos sobre contratos de R\$ 11,6 milhões.

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.

(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 2021, 2020 e 2019, foram impactadas principalmente, pelos distratos e provisões para distratos.

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

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 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 2021 o INCC teve variação acumulada de 13,8% e o IGP-M variação em 17,8%.

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%.

(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 2021, o passivo financeiro era formado por R\$ 210,6 milhões de dívidas indexadas à TR e R\$ 15,6 milhões ao IPCA + 13% a.a. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 5,5 milhões.

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.

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 2021, 2020 e 2019.

(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 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 consequente transferência à Associação do 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.

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

(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.

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.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**4ª Tranche de aumento de capital**

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

5ª Tranche de aumento de capital

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

6ª Tranche de aumento de capital

Em 26 de novembro de 2021 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 48,9 milhões, com a emissão de 2.472.901 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 2021**

CPC 06 (R2) – Arrendamentos

CPC 11 – Contratos de Seguro

CPC 38 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração

CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação

CPC 48 – Instrumentos Financeiros

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

CPC 15 (R1) – Definição de um negócio

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

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

Novas normas, interpretações e alterações de normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019

CPC 06 R2 (IFRS 16)

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

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 2021, 2020 e 2019.

(c) ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor**Ano de 2021****Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 57.926 mil (prejuízo de R\$ 181.244 mil em 2020), patrimônio líquido a descoberto de R\$ 201.051 mil, prejuízos acumulados de R\$ 2.567.844 mil, bem como apresenta passivo circulante individual e consolidado superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$ 259.419 mil e R\$ 198.570 mil, respectivamente. Ainda que o processo de Recuperação Judicial da Companhia tenha se encerrado, a Administração vem empregando seus esforços para cumprir as medidas propostas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, para garantir a continuidade

operacional da Companhia. A situação operacional e financeira da Companhia, juntamente com outros assuntos descritos na mesma Nota Explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode

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

levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto a liquidação e a classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando.

Se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Imóveis a Comercializar – Terreno Chárra Europa

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, a Companhia é proprietária do imóvel intitulado “Terreno Chárra Europa”, contabilizado nas demonstrações contábeis consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2021 pelo valor de R\$ 45.420 mil, líquido da provisão para a realização de ativos (“impairment”) e suportado por laudo técnico emitido por terceiros. O referido terreno é alvo de processo junto a Prefeitura da Cidade de São Paulo, que questiona diversos aspectos técnicos abrangendo assuntos ambientais e em paralelo ao fato, foi retomado um antigo procedimento de tombamento provisório da área por parte do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – Conpresp. O litígio permanece em curso, sem que tenha ocorrido o deferimento de uma sentença final, e sua conclusão poderá produzir impactos quanto a melhor estimativa de valor reconhecida pela Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Debêntures a Pagar

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possui registrado o montante de R\$ 210.566 mil, reconhecido em favor da Caixa Econômica Federal/FGTS e que está relacionado à dívida originada da 1ª emissão de Debêntures da Companhia. Em função de divergências quanto aos procedimentos e critérios a serem adotados para liquidação deste passivo, vinculados as condições apresentadas no plano de recuperação judicial, foi impetrada ação judicial pela credora. Mesmo com o encerramento da recuperação judicial, decretada em 17 de dezembro de 2021, referido litígio permanece em curso, sem que haja qualquer decisão final proferida. Diante deste cenário incerto, a Companhia manteve o saldo reconhecido no passivo

circulante e usa da melhor estimativa disponível para sua valorização. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Debêntures a Pagar

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações contábeis 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 contábeis 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.

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

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

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

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.

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.

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 2021, 2020 e 2019.

(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 2021, 2020 e 2019.

(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 2021, 2020 e 2019.

(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 2021, 2020 e 2019.

(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 em 2021, foram liberadas as garantias relacionadas ao terreno do empreendimento imobiliário "Viver Fama", bem como parte dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades da segunda fase do Empreendimento Imobiliário Viver Fama. Dessa forma a Companhia retomou a construção e comercialização do empreendimento em 2021.

A companhia adquiriu em 2021 um terreno no bairro da Vila Madalena, na cidade de São Paulo, cujo lançamento está previsto para 2022. Além disso, a Companhia está prospectando a aquisição de obras paralisadas de terceiros através da Solv, unidade de negócios da Viver especializada em ativos estressados, para relançamento dos projetos em 2022.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

A Companhia está utilizando recursos captados através da emissão de ações para aquisição dos empreendimentos. Em relação ao financiamento para construção dos projetos, a Companhia está realizando a captação de recursos através da emissão de CCBs lastreadas em CRIs, originados pelos próprios projetos em construção.

(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.