

Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	13
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	15
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	20
2.5 Medições não contábeis	24
2.6 Eventos subsequentes as DFs	25
2.7 Destinação de resultados	28
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	29
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	30
2.10 Planos de negócios	31
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	33
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	34
5.2 Descrição dos controles internos	36
5.3 Programa de integridade	39
5.4 Alterações significativas	42
5.5 Outras informações relevantes	43

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2 – Comentários dos diretores

2.1 - Condições financeiras e patrimoniais

Os termos “nós”, “nosso”, “Companhia” ou “Viver”, quando utilizados nesta seção do Formulário de Referência, referem-se ou significam, conforme o caso, à Viver Incorporadora e Construtora S.A. e suas controladas, exceto se expressamente indicado de forma diferente.

A discussão a seguir contém declarações sobre estimativas futuras que refletem as expectativas atuais da Companhia que envolvem riscos e incertezas. Os resultados futuros e o calendário dos eventos podem diferir materialmente daqueles contidos nestas declarações sobre estimativas futuras devido a uma série de fatores.

As informações financeiras contidas nos itens 2.1 a 2.9 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras da Companhia consolidadas e auditadas para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e suas respectivas notas explicativas. Nossas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), e as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM.

Dessa forma, as informações, as avaliações, as opiniões e os comentários dos diretores da Companhia, ora apresentados, traduzem a visão e percepção de tais diretores sobre as atividades, negócios e desempenho da Companhia, bem como visam a fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar (i) as demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021; (ii) as mudanças nas principais linhas dessas demonstrações financeiras de exercício para exercício; e (iii) os principais fatores que explicam tais alterações.

Os termos “AH” e “AV” constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara medidas derivadas ou rubricas das demonstrações financeiras da Companhia com o fim de determinar a respectiva evolução ao longo de um período de tempo. A Análise Vertical corresponde à representatividade, em termos percentuais, de rubricas das demonstrações de resultado em relação às receitas de vendas da Companhia em um determinado período, ou de saldos de contas de balanços patrimoniais da Companhia em relação ao ativo total em determinada data.

(a) condições financeiras e patrimoniais gerais

A Diretoria da Companhia revisa regularmente as métricas de liquidez e financeira descritas abaixo para avaliar os seus negócios.

(Em milhões de R\$, exceto os índices)	Em ou no exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Patrimônio líquido.....	5,293	(181,613)

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Caixa e equivalentes de caixa	14,097	38,974
Dívida Bruta	42,053	271,433
Dívida Financeira Líquida	27,956	232,459
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício.....	(72,724)	(13,335)

Em 31 de dezembro de 2023, o ativo circulante da Companhia foi de R\$ 145,894 milhões, superior em 6% em relação ao passivo circulante, que foi de R\$ 137,136 milhões no mesmo período, representando um índice de liquidez corrente de 106%. Em 31 de dezembro de 2022, o ativo circulante da Companhia foi de R\$ 204,232 milhões, inferior em R\$ 194,806 milhões ao passivo circulante, que foi de R\$ 399,038 milhões, representando um índice de liquidez corrente de 51%. Os diretores entendem que esse aumento no índice de liquidez corrente, ocorreu, principalmente, em função do aumento do saldo do contas a receber e do estoque da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2023, o índice de endividamento total foi de 769%, uma redução de 902 p.p se comparado ao índice de endividamento total verificado em 31 de dezembro de 2022, que foi de -149%. Os diretores entendem que a redução é referente, principalmente, à quitação da dívida com o FGTS.

Com base nas informações acima destacadas, bem como considerando a geração de caixa e o índice de endividamento da Companhia mencionados acima, a Diretoria da Companhia entende que possui as condições de geração de caixa, patrimoniais e financeiras suficientes para (i) implementar os seus planos de negócios e investimentos e (ii) cumprir com suas obrigações financeiras de curto e longo prazo.

Mais informações sobre o resultado operacional da Companhia estão apresentadas no item 2.5 deste Formulário de Referência.

(b) estrutura de capital

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou um patrimônio líquido de R\$ 5,293 milhões. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou um patrimônio líquido a descoberto de R\$ 181,613 milhões. O resultado positivo apresentado em 2023 foi referente a quitação do saldo da dívida com o FGTS mediante capitalização do crédito pelos respectivos credores.

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 42,053 milhões, comparado a um endividamento de R\$ 271,433 milhões em 31 de dezembro de 2022, sendo que tal redução foi decorrente da quitação da dívida com o FGTS.

A Companhia encerrou o exercício de 2023 com R\$ 14,097 milhões de Caixa e equivalentes de caixa, comparado a R\$ 38,574 milhões em 2022. A redução de caixa é justificada principalmente pela realização de acordos judiciais, custeio das obras dos empreendimentos Station e Domum e despesas com manutenção de unidades entregues em garantia. Em contrapartida tivemos a entrada do CRI dos empreendimentos Station e Domum.

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.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Empréstimos e financiamentos	40,688	36,574
Debêntures	-	233,462
Coobrigação recebíveis	1,365	1,396
	42,053	271,432
Caixa e equivalentes de caixa	(14,097)	(38,974)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	27,956	232,458
Patrimônio líquido	5,293	(181,613)
Patrimônio líquido e dívida líquida	33,249	50,845
Percentual	84,08%	457,19%

(c) 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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

Os Diretores entendem que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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) captação de recursos através da emissão de CCBs, lastreados em CRIs.

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

(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).

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

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 42,053 milhões, comparado a um endividamento de R\$ 271,433 milhões em 31 de dezembro de 2022. A redução foi decorrente do pagamento do acordo do FGTS e do CRI do empreendimento Fama. Em contrapartida ocorreu a contratação do CRI dos empreendimentos Station e Domum.

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

O endividamento da Companhia está dividido em: (i) Financiamento de projetos com captação de Cédula de Crédito Bancário (CCB), Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) 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.

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 capital social. Essa operação resultou em um ganho de R\$ 10,4 milhões o qual foi registrado ao resultado.

Debêntures

Emissão em 18 de janeiro de 2011 (primeira emissão)

A Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia fluante no montante de R\$ 300 milhões na quantidade de 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1 milhão 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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

montante de R\$ 100 milhões na quantidade de 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 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 milhões, para integral pagamento do saldo devedor do crédito extraconcursal dos Debenturistas, com a consequente liberação das garantias ainda vinculadas às Debêntures, bem como outorga de quitação de toda e qualquer obrigações decorrentes das Debêntures. A quitação do saldo de R\$ 4,500 milhões 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 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.

Emissão em 02 de janeiro de 2023 (quinta emissão)

O conselho de administração aprovou a emissão de 22.500 debêntures conversíveis em ações de emissão da Companhia. Tal aumento de capital foi devidamente aprovado dentro do limite do capital autorizado.

O valor do aumento de capital foi de R\$ 22.896.855,15, mediante a emissão de 31.365.555 novas ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos das cláusulas 5.11.6 e 5.19 da respectiva escritura de emissão de debêntures.

O capital social da Companhia passou de R\$ 2.482.664.617,10, dividido em 192.397.405 ações ordinárias, para R\$ 2.505.561.472,25, dividido em 223.762.960 ações ordinárias.

Em relação ao aspecto econômico, o saldo devedor das debêntures no valor de R\$ 22.896.855,15 foi quitado mediante conversão das debêntures em novas ações ordinárias de emissão da Companhia.

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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) eventuais 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 2023, a Companhia dispunha de limites em CRI, cujos recursos devem ser destinados à conclusão de dois projetos em andamento, no montante total de R\$ 66,5 milhões, sendo um no montante de R\$ 30,5 milhões, dos quais já foram utilizados R\$ 17,6 milhões (57,5%), e outro no montante de R\$ 36 milhões, dos quais já foram utilizados R\$ 8 milhões (22,2%).

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não dispunha de limites em linhas de crédito do sistema financeiro de habitação (SFH) ou em empréstimos de capital de giro.

(h) alterações significativas em itens das demonstrações financeiras e de fluxo de caixa

(exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022)

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Análise das Demonstrações do Resultado

	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Receita operacional líquida	69,536	121,982
(-) Custos dos imóveis vendidos	(51,725)	(83,091)
(=) Lucro bruto	17,811	38,891
(-) Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas	(39,275)	(41,256)
Despesas com comercialização	(8,297)	(6,566)
Outras receitas (despesas) operacionais	(41,890)	(57,299)
Resultado de equivalência patrimonial	(176)	(69)
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(71,827)	(66,299)
Despesas financeiras	(3,912)	(2,762)
Receitas financeiras	3,523	9,924
(=) Resultado financeiro líquido	(389)	7,162
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(72,216)	(59,137)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	(477)	(605)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	(56)	26,503
(=) Prejuízo do Exercício	(72,749)	(33,239)
Atribuível a		
Acionistas da Companhia	(72,724)	(34,050)
Participação de não controladores	(25)	811
	(72,749)	(33,239)
Prejuízo básico e diluído por ação	-	-

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 2023, a receita operacional líquida foi de R\$ 69,536 milhões, reflexo das vendas realizadas, principalmente do empreendimento Station, que foi lançado em junho de 2023 e o reconhecimento do resultado ocorreu em dezembro de 2023, sendo que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a receita operacional líquida foi de R\$ 121,982 milhões, reflexo das vendas realizadas, principalmente dos empreendimentos Nova Fama, cuja obra foi retomada em 2021, e Park 183.

Custo dos imóveis

Em 2023, o custo dos imóveis foi de R\$ 51,725 milhões, reflexo das vendas realizadas no período. Em 2022, o custo dos imóveis foi de R\$ 83,091 milhões, reflexo das vendas realizadas no período.

Lucro/Prejuízo Bruto

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou lucro bruto de R\$ 17,811 milhões, resultado do lançamento do empreendimento Station. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou lucro bruto de R\$ 38.,891 milhões, resultado da retomada do projeto Nova Fama em 2021 e do lançamento do Park 183.

Receitas (despesas) operacionais

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 37,891 milhões no exercício social em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$ 40,074 milhões em 2022. A redução significativa das despesas administrativas foi impulsionada pela economia em gastos corporativos.

Despesas com comercialização

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as despesas comerciais totalizaram R\$ 8,297 milhões, sendo que no ano de 2022, as despesas comerciais totalizaram R\$ 6,566 milhões. Aumento significativo refere-se ao maior gasto com publicidade e propaganda e comissões de vendas, impulsionadas pelos lançamentos dos empreendimentos Station e Domum.

Outras receitas (despesas) operacionais

Em 2023, outras despesas operacionais totalizaram o montante de R\$ 41,890 milhões, sendo que em 2022 outras despesas operacionais totalizaram o montante de R\$ 57,298 milhões. A diferença relevante entre os valores de 2022 e 2023 se deve principalmente ao pagamento de acordos do contencioso que ocorreram em 2022.

Resultado Financeiro

Em 2023, as despesas financeiras líquidas foram R\$ 3,912 milhões. Somente as dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras, o valor apropriado de encargos sobre contratos foi de R\$ 1,390 milhões.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em 2022, as despesas financeiras líquidas foram R\$ 2,762 milhões. Somente as dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras, o valor apropriado de encargos sobre contratos foi de R\$ 2,067 milhões.

Imposto de Renda e Contribuição Social

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, o imposto de renda e contribuição social corrente e diferida somam o montante de R\$ 533 mil, resultado da inclusão no RET para os empreendimentos em andamento.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, ocorreu a reversão da provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro no montante de R\$ 25,898 milhões, resultado da sentença proferida nos autos do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, em trâmite perante a 12ª Vara da Justiça Federal de São Paulo, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias.

Prejuízo do exercício

Em 2023, reportamos um prejuízo líquido de R\$ 72,724 milhões, o resultado negativo recorrente advém da queda no lucro bruto da Companhia e da reversão, em 2022, da provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro no montante de R\$ 25,898 milhões referente ao PERT.

Em 2022, reportamos um prejuízo líquido de R\$ 33,239 milhões, o resultado negativo recorrente advém do aumento de outras despesas, impactadas pelo acordo do FGTS e pelo pagamento de acordos do contencioso.

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.

	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(72,216)	(59,137)
Ajustes em		
Depreciação e amortização	734	1.237
Provisões para perdas de ativos	(10,962)	(22,013)
Provisões para demandas judiciais	39,154	32,700
Provisões para garantia de obras	-	(634)
Impostos diferidos	(352)	(1,764)
Encargos financeiros sobre financiamentos	15	129

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Resultado de equivalência patrimonial	176	69
	(43,451)	(49,413)
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento)/Redução contas de ativos		
Contas a receber	42,480	(3,144)
Imóveis a comercializar	5,325	(25,354)
Impostos e contribuições a compensar	(1,315)	(13,441)
Créditos diversos	(10,220)	6,792
Partes relacionadas	(1,008)	2,075
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	1,347
Despesas com vendas a apropriar	999	(281)
Aumento/(redução) nas contas de passivos		
Obrigações trabalhistas e tributárias	1,890	863
Fornecedores	(4,414)	1,622
Contas a pagar	(6,259)	(7,787)
Arrendamento a pagar	-	(470)
Partes relacionadas	(8,409)	2,845
Terrenos a Pagar	(6,502)	6,211
Adiantamento de clientes	4,691	3,403
Impostos Pagos	(477)	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(26,670)	(74,732)
Das atividades de investimentos		
Transferências de quotas das SPES	-	(4,311)
Subscrição de capital	(1,711)	-
Juros capitalizados	-	-
No imobilizado / Intangível	(52)	(1,370)
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	(1,763)	(5,681)
Das atividades de financiamentos		
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	15,115	43,740
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	(11,016)	
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	(543)	-
Aumento de Capital	-	12,180

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	3,556	55,920
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	14,097	38,974
Redução de caixa e equivalentes	(24,877)	(24,493)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	38,974	63,467
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	14,097	38,974

Fluxo de Caixa - Atividades Operacionais

A Companhia obteve uma geração de caixa (negativa) em 2023 no montante de R\$ 26,670 milhões.

A Companhia obteve uma geração de caixa (negativa) em 2022 no montante de R\$ 74,732 milhões.

Fluxo de Caixa - Atividades de Investimentos

Em 2023, a Companhia registrou um desinvestimento de R\$ 1,763 milhão no imobilizado e intangível.

Em 2022, a Companhia registrou um desinvestimento de R\$ 5,681 milhões no imobilizado e intangível.

Fluxo de Caixa - Atividades de Financiamento

Durante os exercícios de 2023 e 2022, houve geração de caixa nas atividades de financiamentos nos montantes de R\$ 3,556 milhões e R\$ 55,920 milhões respectivamente, isso por conta de captação de novas linhas de crédito e aumento de capital.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2 - Resultados 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;

- Venda de terrenos: receitas relacionadas a venda de terrenos não incorporáveis e que, não estão mais na área de atuação da Companhia.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Os resultados de 2023 foram impulsionados pelo lançamento do empreendimento Station com um lucro bruto de R\$ 4,179 milhões.

Os resultados de 2022 foram impulsionados pela resolução da dívida da Companhia junto ao FGTS, sanada em dezembro, no valor de R\$ 12 milhões.

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

As receitas de vendas dos exercícios de 2023 e 2022, 2021 e 2020, foram impactadas principalmente, pela retomada dos empreendimentos parados desde 2014, tais como Nova Fama, Beira Mar, Mirante do Sol, bem como pelas vendas de estoques prontos anteriormente presos em alienações fiduciárias, como, por exemplo, The Spot, Ananindeua, São Leopoldo, dentre outros e, a partir de 2021, pelos novos lançamentos da Companhia como Park 183, Fontana Di Trevi, Look, Station Vila Madalena e Domum Home Resort.

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 2023 o INCC teve variação acumulada de 3,49% e o IGP-M variação em -3,18%.

(c) impactos relevantes 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

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.

2.2 Resultados operacional e financeiro

Em 31 de dezembro de 2022, o passivo financeiro era formado por R\$ 210,6 milhões de dívidas indexadas à TR, R\$ 36.6 milhões a IPCA + 13% e R\$ 22.9 milhões a CDI + 7,5% a.a. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 2 milhões.

Em 31 de dezembro de 2023, o passivo financeiro era formado por R\$ 12,8 milhões a IPCA +13%, R\$ 17,8 milhões a IPCA +13%, R\$ 7,8 milhões a IPCA +13%. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 1,4 milhão.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3 - Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

(a) mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2023

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

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

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

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

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

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

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

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

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimos existentes podem exigir renegociação.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

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

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

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações à IAS 21/ CPC 02

Ausência de conversibilidade. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas divulgadas pela Companhia e suas controladas.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 01 de janeiro de 2024

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 17 - Contratos de seguro

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

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável) e uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

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

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

As alterações esclarecem:

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

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

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

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

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

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

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

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

A administração está atualmente avaliando o impacto dessas alterações, mas não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

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) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não aplicável para 2023, 2022 e 2021.

Ênfases

Imóveis a comercializar – Terreno Chácara Europa

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, a Companhia é proprietária do imóvel intitulado “Terreno Chácara Europa”, contabilizado nas demonstrações contábeis consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2022 pelo valor de R\$ 65,203 milhões (R\$ 45,420 milhões em 31 de dezembro de 2021), 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 (“PMSP”), que questiona diversos aspectos técnicos abrangendo assuntos ambientais, bem como, 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. Em paralelo às discussões judiciais retro

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

mencionadas, tramita processo administrativo na PMSP pelo qual se avalia a possibilidade de doação da área em contrapartida ao recebimento de título potencial construtivo (TDC), ou mediante a sua desapropriação.

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 reconhecido pela Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reconhecimento de receita de unidade imobiliária não concluída

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 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 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.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4 - Efeitos relevantes nas demonstrações financeiras

(a) introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve qualquer introdução ou alienação de segmento operacional nos exercícios de 2022 e 2021.

(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.

2.4 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, cuja 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

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

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\$ 36,850 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\$ 48,9 milhões, com a emissão de 2.472.901 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

7ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de março de 2023, o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 218.226.333,60, com a emissão de 11.021.532 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

8ª Tranche de aumento de capital

Em 26 de setembro de 2023, o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 39,222 milhões, com a emissão de 198.094 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.5 Medições não contábeis

2.5 - Medições não contábeis

(a) valor das medições não contábeis

A Companhia apresenta as seguintes medições não contábeis:

(Reais milhões)	Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Receita Operacional Líquida	21,166	34,572
Resultado Operacional	(72,216)	(38,422)
Despesa Financeira Líquida	(389)	(7,162)
Despesa Financeira (SFH)	7,869	7,858
Depreciação	734	941
EBITDA	(63,224)	(36,785)
Margem EBITDA	-90,9%	-30,2%

(b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

(Reais milhões)	Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Receita Operacional Líquida	21,166	34,572
Resultado Operacional	(72,216)	(38,422)
Despesa Financeira Líquida	(389)	(7,162)
Despesa Financeira (SFH)	7,869	7,858
Depreciação	734	941
EBITDA	(63,224)	(36,785)
Margem EBITDA	-90,9%	-30,2%

(c) motivo pelo qual tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization ou Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização) é uma medida não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro líquido adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 - Eventos subsequentes às demonstrações financeiras

Eventos subsequentes às demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023

i. Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas

No dia 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração de um Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Fundo Bellagio") ("Contrato") por meio do qual restou regulado os termos e condições para a aquisição, pelo Fundo Bellagio, da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia ("Sociedade"), e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de mais 09 Sociedades de Propósito Específico (em conjunto, "SPEs") e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding ("Sub-Holding"), totalizando, portanto, 11 empresas envolvidas na presente operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121,125 milhões.

O preço base em contrapartida à cessão e transferência da totalidade das quotas sociais da Sociedade estará sujeito a ajuste nos termos e condições do Contrato, em favor da Companhia ou do Fundo Bellagio, com base no valor dos passivos das sociedades envolvidas na operação aqui descrita, a ser apurado em auditoria a ser conduzida por terceiros independentes a ser realizada após o fechamento da presente operação, sendo o valor do ajuste de preço garantido nos termos do Contrato.

Ainda, os créditos atualmente detidos pelas SPEs em face da Companhia, que perfazem o montante global de R\$ 119,896 milhões, serão extintos sem desembolso de recursos da Companhia, tendo em vista que:

(i) o montante correspondente a 15% de tais créditos serão capitalizados na Companhia, com a consequente emissão de ações da Companhia em valor correspondente ao montante aqui descrito, de modo que sejam entregues aos titulares de referidos créditos (a) as novas ações de emissão da Companhia, conforme emitidas no contexto aqui descrito; ou (b) os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidas novas ações, nos termos do art. 171 da Lei das Sociedades por Ações; e

a. o montante corresponde a 85% de tais créditos serão quitados mediante a entrega, aos titulares de referidos créditos, de Bônus de Subscrição de emissão da Companhia ou com os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidos Bônus de Subscrição, que serão emitidos na forma de Certificados.

ii. Emissão de Ações e de Bônus de Subscrição

Em 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou: (i) um aumento de capital social, dentro do limite de capital autorizado, no valor de R\$ 17,984 milhões, mediante a emissão de 3.670.286 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 4,90 por ação ("Preço de Emissão"), que conferirão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia atualmente existentes ("Aumento de Capital"; e (ii) a emissão de 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um conferindo o direito de subscrever 04 ações de emissão da Companhia, com base no capital autorizado,

2.6 Eventos subsequentes as DFs



tendo cada Bônus de Subscrição o valor de subscrição/alienação de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101,912 milhões, sempre observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia, nos termos do Aviso aos Acionistas divulgado em 12 e 24 de janeiro, respectivamente.

A Companhia informa que haverá o direito de opção de compra dos referidos Bônus de Subscrição pela Companhia em determinadas situações e janelas pré-estabelecidas no âmbito do Contrato e do Certificado, de forma a tornar a operação neutra para efeito de diluição dos acionistas. Assim, se o valor médio da cotação da ação de emissão da Companhia for superior ao Preço de Emissão corrigido pelo CDI + 3% dentro de determinadas janelas, a Companhia poderá exercer a opção de comprar a totalidade dos Bônus de Subscrição emitidos. Os prazos e condições do direito de opção de compra dos Bônus de Subscrição pela Companhia estão devidamente especificados e detalhados no Aviso aos Acionistas divulgados.

Todas as informações relacionadas ao Aumento de Capital e aos Bônus de Subscrição, bem como os termos e condições para exercício dos respectivos direitos de preferência aos acionistas da Companhia, estão devidamente especificadas e detalhadas nos respectivos Avisos aos Acionistas devidamente divulgados, nos termos da legislação aplicável.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.7 Destinação de resultados

2.7 - Destinação de resultados

	2023
a. regras sobre retenção de lucros	Nos termos do Artigo 36, §3º do Estatuto social, do lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) serão destinados para a reserva legal, visando assegurar a integridade do capital social, limitada a 20% (vinte por cento) do capital social integralizado. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.
b. regras sobre distribuição de dividendos	<p>De acordo com Artigo 36, §3º do Estatuto Social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado na forma do inciso I do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações serão obrigatoriamente distribuídos como dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas; e o saldo remanescente, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral, com base na proposta do Conselho de Administração contida nas demonstrações financeiras. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.</p> <p>Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. Do saldo remanescente, a Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros correspondente a até um décimo dos lucros do exercício, devendo, para tanto, determinar o valor, bem como a data na qual o pagamento será realizado. O pagamento de tal participação fica condicionado ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.</p>
c. periodicidade das distribuições de dividendos	<p>De acordo com Artigo 35, §1º, do Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.</p> <p>Sempre que for levantado balanço intermediário e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, o Conselho de Administração poderá deliberar, ad referendum da Assembleia Geral, o pagamento de uma participação intermediária nos lucros aos Administradores.</p>
d. eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	A Companhia não está sujeita a restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, nem por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.
e. política de destinação de resultados	Não aplicável, dado que a Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

(i) 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 2023.

(ii) 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 2023.

(iii) 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 2023.

(iv) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Os diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 31 de dezembro de 2023.

(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável, tendo em vista que não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 - Comentários sobre itens não evidenciados

(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 financeiras da Companhia

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 da Companhia em decorrência da operação

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

2.10 Planos de negócios

2.10 - 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 junho de 2023. Além disso, a Companhia adquiriu em 2022 o empreendimento Domum Home Resort Diadema (obra parada), o qual foi lançado em junho de 2023, bem como adquiriu unidades prontas relativas aos empreendimentos Fontana Di Trevi e Look, os quais já tiveram suas vendas iniciadas em 2022. Por fim, a Companhia continua 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 2023 e 2024.

(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

A Companhia não possui pesquisas em andamento.

(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 projetos em desenvolvimento.

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

2.10 Planos de negócios

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

(d) oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG

Não aplicável.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 - Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

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

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5.1 - Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(a) política formalizada de gerenciamento de riscos

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) 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) 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) 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) estrutura organizacional 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;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- 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.

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

A Administração da Companhia considera que a estrutura operacional e os controles internos são adequados e permitem a verificação da efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos. A sua efetividade é assegurada através da hierarquização das etapas de gerenciamento de riscos (identificação, avaliação, tratamento e monitoramento), com base nas diretrizes aprovadas pelo Conselho de Administração e com o suporte do Comitê de Auditoria e da Diretoria.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 - Descrição controles internos

(a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e 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 Auditoria Interna, responsável por acompanhar junto as demais áreas os controles antifraude, cobertos por um canal confidencial 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 conta com o suporte das áreas internas da Companhia, bem como com o Comitê de Auditoria para elaboração, revisão e adoção das boas práticas de controles internos relacionados as demonstrações financeiras, seguindo as normas contábeis vigentes.

A 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, 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 Auditoria Interna 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) forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

As atividades da Auditoria Interna 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 presente no relatório do auditor independente

No Relatório Circunstanciado emitido pelos auditores independentes referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi constatada uma única deficiência considerada significativa, a saber:

1. Falhas nos controles relacionados ao registro da provisão para demandas judiciais (deficiência significativa)

5.2 Descrição dos controles internos

A Companhia incorreu em ajustes materiais nas suas demonstrações financeiras relacionados a erro no registro dos valores a pagar nas demandas judiciais já encerradas e sujeitas ao Plano de Recuperação Judicial da Companhia, resultando na representação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022. A falha no desenho e na operação dos controles internos relativos ao processo de baixada provisão para demandas judiciais ocorreu principalmente pela ausência de controles para modificações efetuadas no relatório de contingências pelo departamento contábil de processos encerrados, porém não quitados financeiramente por meio de entrega de ações, no âmbito do plano de recuperação judicial.

O departamento contábil, após as tratativas do departamento jurídico no sistema de acompanhamento das contingências, efetua ajustes para eliminar a duplicidade em contabilizações. Essas eliminações são efetuadas manualmente e não possuem processo de revisão, e buscam evitar o registro em duplicidade das provisões relacionadas aos distratos e condomínios a pagar.

Com relação a baixa dos processos encerrados pelo departamento jurídico, a Companhia procedeu com aumento de capital social no dia 21 de março de 2023 com a emissão de novas ações, subscritas e integralizadas, para os credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial. Contudo, parte destes credores estavam vinculados a demandas judiciais, o quais foram baixados do controle de contingências pelo departamento jurídico e pelos assessores jurídicos externos, pois os processos foram encerrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Apesar de os processos estarem encerrados judicialmente, estes processos estavam em fase de pagamento, isto é, nos trâmites burocráticos relacionados ao aumento de capital mencionado anteriormente. Sendo assim, a Companhia deveria ter implementado controles para manutenção da provisão contábil para esta situação, o que já foi implementado, posteriormente ao ocorrido.

Adicionalmente, a Companhia efetua mensalmente a reavaliação das contingências para certa quantidade de processo, com objetivo de atualizar a estimativa dos valores envolvidos e prognóstico de perda com base na jurisprudência mais atual. Contudo, a ausência de relatório que demonstre a data da última atualização dos processos dificulta o controle de quais já foram submetidos à reavaliação e quando foram atualizados, podendo haver processos não atualizados ao longo do ano. Para fins das demonstrações financeiras anuais, a Companhia e seus assessores jurídicos efetuam a reavaliação da integridade dos processos judiciais em andamento. Com relação a formalização dos controles, semanalmente a Companhia efetua reuniões sobre o estágio dos processos e principais movimentações ocorridas nos processos, entretanto a reunião não é formalizada, o que dificulta na evidenciação da existência do controle.

Risco

Risco de distorção nas demonstrações financeiras devido às falhas apresentadas durante o processo que envolve a rubrica de provisão para demandas judiciais, por exemplo: (i) processos eliminados indevidamente; (ii) processos encerrados e não criados títulos a pagar; (iii) processos com prognóstico de perda e valor desatualizado.

Recomendação

Recomendamos que a administração efetue, ao menos trimestralmente, a revisão da base de “processos excluídos” pela contabilidade para evitar distorções nas demonstrações financeiras, bem como implemente controles para que a baixa contábil da obrigação ocorra mediante a liquidação financeira.

Recomendamos a definição dos parâmetros utilizados pela administração para selecionar as mudanças de processos que deverão ser justificadas pelos advogados, bem como a formalização

5.2 Descrição dos controles internos

da revisão e atualização dos relatórios, de forma que a integridade da base seja revisada com tempestividade.

(e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

O departamento jurídico da Companhia realiza a baixa dos processos concursais quando há a expedição da certidão de habilitação do crédito e arquivamento do processo, colocando a informação no sistema "Encerramento RJ". Ocorre que, com a baixa, não havia a inclusão do crédito no contas a pagar do referido crédito concursal. Dessa forma, o departamento jurídico atualmente encaminha toda a relação dos processos baixados para contabilidade para que não haja distorções na informação.

Com relação a formalização dos controles, semanalmente a Companhia efetua reuniões sobre o estágio dos processos e principais movimentações ocorridas nos processos, e, desde 08/11/2023, as reuniões possuem atas lavradas e assinadas pelos participantes que estão disponíveis na Companhia.

5.3 Programa de integridade

5.3 - Programa de integridade

(a) regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública

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 na página eletrônica de RI da Companhia.

(i) principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia

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 um 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.

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 Due Diligence específica 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

5.3 Programa de integridade

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; e

ix. Verificar a validade das licenças pertinentes ao setor de atuação.

(ii) a estrutura organizacional envolvida no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade

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.

(iii) código de ética ou de conduta

O Código de Ética e Conduta, que foi aprovado 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/>, aplica-se a todos os administradores da Companhia, membros do Conselho Fiscal, comitês e colaboradores da Viver, fornecedores, parceiros e prestadores de serviços terceirizados.

Após apuração e constatação de eventual violação às diretrizes previstas no Código de Ética e Conduta da Companhia, 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.

A Companhia reserva-se ainda ao direito de adotar medidas administrativas e/ou judiciais visando ressarcimento ou indenização pelos danos causados.

(b) canal de denúncia

(i) canal de denúncias interno ou 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

(ii) canal aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou 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.

(iii) mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé

5.3 Programa de integridade

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.

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

(c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não aplicável, tendo em vista que nos últimos três exercícios sociais não houve casos de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública.

(d) caso a Companhia não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais a Companhia não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, considerando que, conforme descrito no item 5.3 (a) (i) acima, a Companhia possui regras, procedimentos e práticas voltadas para a preservação, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a Administração Pública.

5.4 Alterações significativas

5.4 - Alterações significativas

Não houve, em relação ao último exercício social, alterações significativas nos principais riscos aos quais a Companhia está exposta.

5.5 Outras informações relevantes

5.5 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a essa seção 5.