

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	90
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	142.903
Preferenciais	0
Total	142.903
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	78.262	77.531
1.01	Ativo Circulante	2.115	2.246
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4	7
1.01.03	Contas a Receber	405	388
1.01.03.01	Clientes	405	388
1.01.06	Tributos a Recuperar	284	295
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	284	295
1.01.07	Despesas Antecipadas	102	31
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	102	31
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.320	1.525
1.01.08.03	Outros	1.320	1.525
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	1.320	1.525
1.02	Ativo Não Circulante	76.147	75.285
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	44.543	24.405
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	42.762	22.624
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	42.762	22.624
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.781	1.781
1.02.01.10.03	Contas Correntes com parceiros nos empreendimentos	1.354	1.354
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	387	387
1.02.02	Investimentos	30.488	50.019
1.02.02.01	Participações Societárias	30.488	50.019
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	24.033	45.985
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	6.455	4.034
1.02.03	Imobilizado	926	628
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	926	628
1.02.04	Intangível	190	233
1.02.04.01	Intangíveis	190	233
1.02.04.01.02	Software/Outros	190	233

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	78.262	77.531
2.01	Passivo Circulante	259.126	261.665
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.550	15.002
2.01.01.01	Obrigações Sociais	170	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.380	15.002
2.01.02	Fornecedores	2.856	1.343
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.856	1.343
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.383	490
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.383	490
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	1.096	195
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	287	295
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	210.747	210.752
2.01.04.02	Debêntures	210.624	210.624
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	123	128
2.01.05	Outras Obrigações	26.483	12.881
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	22.752	9.161
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	13.017	610
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.735	8.551
2.01.05.02	Outros	3.731	3.720
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	3.731	3.720
2.01.06	Provisões	4.107	21.197
2.01.06.02	Outras Provisões	4.107	21.197
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	4.107	21.197
2.02	Passivo Não Circulante	10.694	16.917
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	213	279
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	213	279
2.02.04	Provisões	10.481	16.638
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	47	1.038
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	47	1.038
2.02.04.02	Outras Provisões	10.434	15.600
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	10.434	15.600
2.03	Patrimônio Líquido	-191.558	-201.051
2.03.01	Capital Social Realizado	2.449.892	2.449.892
2.03.01.01	Capital Social	2.449.892	2.449.892
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.558.351	-2.567.844

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	269	915	1.479	1.837
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	165	342	-27	-33
3.03	Resultado Bruto	434	1.257	1.452	1.804
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.282	-16.455	944	5.651
3.04.01	Despesas com Vendas	-126	-143	-24	-84
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.000	-10.508	-6.382	-10.859
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.037	6.970	1.271	-92
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.193	-12.774	6.079	16.686
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.848	-15.198	2.396	7.455
3.06	Resultado Financeiro	-1.158	-1.214	110	-4.836
3.06.01	Receitas Financeiras	22	22	0	181
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.180	-1.236	110	-5.017
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.006	-16.412	2.506	2.619
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	25.945	25.905	0	0
3.08.02	Diferido	25.945	25.905	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.939	9.493	2.506	2.619
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	17.939	9.493	2.506	2.619
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,12553	0,06643	0	0,0246
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,12553	0,06643	0	0,0246

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	17.939	9.493	2.506	2.619
4.03	Resultado Abrangente do Período	17.939	9.493	2.506	2.619

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	10.841	-49.934
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-8.543	-7.927
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-16.412	2.619
6.01.01.02	Depreciação e amortização	256	237
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	0	119
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-5.166	1.047
6.01.01.07	Impostos diferidos	0	3
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	5	4.734
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	12.774	-16.686
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	19.384	-42.007
6.01.02.01	Contas a receber	-17	-48
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	11	204
6.01.02.04	Créditos diversos	205	78
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-20.138	-36.014
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	0	74
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-71	185
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	24.355	-1.130
6.01.02.09	Fornecedores	1.513	270
6.01.02.10	Contas a pagar	-65	-8.494
6.01.02.12	Partes relacionadas	13.591	2.898
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	0	-30
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.844	-149
6.02.02	Capital em controladas líquido	-10.333	0
6.02.04	Imobilizado	-554	-149
6.02.05	Intangível	43	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	50.082
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	0	-4.441
6.03.05	Aumento de capital	0	54.523
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3	-1
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7	19
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4	18

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288
5.04	Transações de Capital com os Sócios	12.038	42.485	0	0	0	54.523
5.04.01	Aumentos de Capital	12.038	0	0	0	0	12.038
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	42.485	0	0	0	42.485
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.619	0	2.619
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.619	0	2.619
5.07	Saldos Finais	2.351.063	-13.515	0	-2.507.694	0	-170.146

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.01	Receitas	975	2.130
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	975	2.130
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	2.160	-4.113
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	342	-42
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-562	-485
7.02.04	Outros	2.380	-3.586
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.135	-1.983
7.04	Retenções	-256	-237
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-256	-237
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.879	-2.220
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-12.752	16.904
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-12.774	16.723
7.06.02	Receitas Financeiras	22	181
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-9.873	14.684
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-9.873	14.684
7.08.01	Pessoal	5.114	6.655
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.054	2.726
7.08.01.04	Outros	60	3.929
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	60	0
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	3.929
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-25.775	293
7.08.02.01	Federais	-25.895	195
7.08.02.03	Municipais	120	98
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.295	5.117
7.08.03.01	Juros	1.236	5.051
7.08.03.02	Aluguéis	59	66
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	9.493	2.619
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	9.493	2.619

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	313.976	328.603
1.01	Ativo Circulante	153.798	163.271
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	21.188	63.467
1.01.03	Contas a Receber	30.832	16.456
1.01.03.01	Clientes	30.832	16.456
1.01.04	Estoques	78.943	65.126
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	78.943	65.126
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.292	2.948
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.292	2.948
1.01.07	Despesas Antecipadas	587	512
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	587	512
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.956	14.762
1.01.08.03	Outros	16.956	14.762
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	16.956	14.762
1.02	Ativo Não Circulante	160.178	165.332
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	150.766	158.510
1.02.01.04	Contas a Receber	5.682	8.646
1.02.01.04.01	Clientes	5.682	8.646
1.02.01.05	Estoques	123.148	136.317
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	123.148	136.317
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	820	1.203
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	820	1.203
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	21.116	12.344
1.02.01.10.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.347	1.347
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	13.238	2.580
1.02.01.10.05	Créditos diversos	5.262	7.259
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	1.269	1.158
1.02.02	Investimentos	6.455	4.034
1.02.02.01	Participações Societárias	6.455	4.034
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	6.455	4.034
1.02.03	Imobilizado	2.767	2.555
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.767	2.555
1.02.04	Intangível	190	233
1.02.04.01	Intangíveis	190	233
1.02.04.01.02	Software/Outros	190	233

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	313.976	328.603
2.01	Passivo Circulante	350.410	361.841
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.441	18.546
2.01.01.01	Obrigações Sociais	348	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.093	18.546
2.01.02	Fornecedores	13.577	13.089
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.577	13.089
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.369	28.287
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.832	7.114
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	264	169
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	2.940	5.793
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	628	1.152
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	23.537	21.173
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	211.820	211.720
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	702	602
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	702	602
2.01.04.02	Debêntures	210.624	210.624
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	494	494
2.01.05	Outras Obrigações	79.501	87.887
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.735	8.551
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.735	8.551
2.01.05.02	Outros	69.766	79.336
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	3.929	3.929
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.426	1.433
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	1.993	518
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	62.418	73.456
2.01.06	Provisões	2.702	2.312
2.01.06.02	Outras Provisões	2.702	2.312
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.915	1.628
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	787	684
2.02	Passivo Não Circulante	155.124	167.813
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	27.852	16.072
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	27.000	15.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	27.000	15.000
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	852	1.072
2.02.02	Outras Obrigações	6.545	6.571
2.02.02.02	Outros	6.545	6.571
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	27	53
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	5.225	5.225
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	1.293	1.293
2.02.03	Tributos Diferidos	0	-2
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	-2
2.02.04	Provisões	120.727	145.172
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.318	23.464
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	3.293	22.538
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	25	926

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.02.04.02	Outras Provisões	117.409	121.708
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	117.409	121.708
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-191.558	-201.051
2.03.01	Capital Social Realizado	2.449.892	2.449.892
2.03.01.01	Capital Social	2.449.892	2.449.892
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099
2.03.02.07	Gastos na emissão de ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.558.351	-2.567.844

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	26.707	40.362	18.824	42.694
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.093	-31.655	-12.719	-30.652
3.03	Resultado Bruto	5.614	8.707	6.105	12.042
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.271	-30.114	-2.886	-2.838
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.637	-2.562	-1.791	-2.751
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.742	-19.428	-9.608	-16.753
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10.470	-8.859	8.455	16.608
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	578	735	58	58
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-12.657	-21.407	3.219	9.204
3.06	Resultado Financeiro	5.402	6.067	-649	-6.338
3.06.01	Receitas Financeiras	6.996	8.301	713	2.302
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.594	-2.234	-1.362	-8.640
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.255	-15.340	2.570	2.866
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	25.792	25.601	-167	-250
3.08.01	Corrente	-117	-314	-71	-294
3.08.02	Diferido	25.909	25.915	-96	44
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.537	10.261	2.403	2.616
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	18.537	10.261	2.403	2.616
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.939	9.493	2.506	2.619
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	598	768	-103	-3
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,12553	0,06643	0	0,0246
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,12553	0,06643	0	0,0246

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	18.537	10.261	2.403	2.616
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	18.537	10.261	2.403	2.616
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.939	9.493	2.506	2.619
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	598	768	-103	-3

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-51.763	-10.981
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-36.049	-26.207
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-15.340	2.866
6.01.01.02	Depreciação e amortização	764	500
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-14.058	-19.303
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-4.299	-17.396
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	287	-40
6.01.01.07	Impostos diferidos	-1.974	-516
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	74	4.183
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	0	3.554
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	-735	-58
6.01.01.11	Participação de não controladores	-768	3
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-15.714	17.180
6.01.02.01	Contas a receber	11.962	12.127
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-9.964	28.469
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-13.002	-769
6.01.02.04	Créditos diversos	-197	-1.672
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	383	825
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	0	85
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-186	136
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.408	-2.209
6.01.02.09	Fornecedores	488	-786
6.01.02.10	Contas a pagar	-11.265	-14.033
6.01.02.12	Partes relacionadas	1.184	-101
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	1.475	-4.892
6.01.03	Outros	0	-1.954
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	0	-1.954
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.516	-277
6.02.02	Capital em controladas líquido	-1.583	0
6.02.04	Imobilizado	-976	-277
6.02.05	Intangível	43	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	12.000	50.082
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	12.000	0
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	0	-4.441
6.03.05	Aumento de capital	0	54.523
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-42.279	38.824
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	63.467	28.993
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	21.188	67.817

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288	0	-227.288
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288	0	-227.288
5.04	Transações de Capital com os Sócios	12.038	42.485	0	0	0	54.523	149	54.672
5.04.01	Aumentos de Capital	12.038	0	0	0	0	12.038	0	12.038
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	42.485	0	0	0	42.485	0	42.485
5.04.09	Participação de Minoritários no Resultado	0	0	0	0	0	0	149	149
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.619	0	2.619	-149	2.470
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.619	0	2.619	-149	2.470
5.07	Saldos Finais	2.351.063	-13.515	0	-2.507.694	0	-170.146	0	-170.146

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.01	Receitas	15.385	25.585
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	15.385	25.585
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.480	597
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-31.655	-28.945
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.127	-1.029
7.02.04	Outros	3.302	30.571
7.03	Valor Adicionado Bruto	-15.095	26.182
7.04	Retenções	-764	-500
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-764	-500
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.859	25.682
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.036	2.419
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	735	117
7.06.02	Receitas Financeiras	8.301	2.302
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-6.823	28.101
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-6.823	28.101
7.08.01	Pessoal	7.755	11.188
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.254	6.396
7.08.01.04	Outros	501	4.792
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	501	623
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	4.169
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-27.134	1.965
7.08.02.01	Federais	-27.267	1.866
7.08.02.03	Municipais	133	99
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.295	12.332
7.08.03.01	Juros	2.234	12.228
7.08.03.02	Aluguéis	61	104
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	10.261	2.616
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	9.493	2.619
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	768	-3



11 de agosto de 2022

RELEASE DE RESULTADOS 2T22

RELAÇÃO COM
INVESTIDORES

**VIVER INCORPORADORA
E CONSTRUTORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461,
Torre Sul, 10º Andar - Pinheiros, São Paulo - SP, 01452-002

São Paulo, 11 de agosto de 2022
A Viver Incorporadora e Construtora S.A. anuncia
seus resultados operacionais e financeiros relativos
ao segundo trimestre de 2022 (2T22).

Webcast

Data: 12 de agosto de 2022
Hora: 15:00 (horário de Brasília)
Link:

[Clique aqui](#)

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)
Cotação: R\$ 0,60 (30/06/2022)
Quantidade de ações: 142.902.713
Valor de Mercado: R\$ 85,7 MM

Contate o RI

Naira Sampaio
ri.viver@viver.com.br
[+55 \(11\) 3046-3015](tel:+551130463015)
www.ri.viver.com.br

Destaques 2T22

- ▶ Lançamento dos empreendimentos **Fontana di Trevi** e **Park 183**;
- ▶ Aquisição do empreendimento **Diadema**;
- ▶ Vendas Brutas de **R\$ 21,8 milhões**, aumento de 48% em relação ao 1T22;
- ▶ Receita operacional líquida de **R\$ 26,7 milhões**, representando aumento de 95% em relação ao trimestre anterior;
- ▶ Lucro líquido de **R\$ 18,5 milhões**, comparados ao prejuízo de R\$ 8,3 milhões no 1T22; e
- ▶ Aprovação do Aumento de Capital para quitação de credores.

SUMÁRIO

- | | |
|-----------|--|
| 01 | Mensagem da Administração |
| 02 | Desempenho operacional |
| 03 | Desempenho Econômico-Financeiro |
| 04 | Balanco Patrimonial |
| 05 | Eventos Subsequentes |
| 06 | Anexos |



Mensagem da Administração

Em abril de 2022, lançamos o primeiro empreendimento da Solv, o Park 183, obra inacabada adquirida no trimestre anterior. O projeto de padrão médio-alto está localizado próximo ao parque Ibirapuera, na Vila Mariana, e possui VGV estimado de R\$ 16 milhões. Já em maio, visando a expansão dos negócios da companhia, adquirimos uma obra inacabada em Diadema, por meio de um leilão, com VGV bruto estimado de R\$65 milhões e 148 unidades.

No segundo trimestre de 2022, as vendas brutas totalizaram R\$21,8 milhões, aumento de 48% em relação ao 1T22, impulsionada pelos empreendimentos Nova Fama (GO), Total Life (PA), São Leopoldo (RS) e Park 183 (SP). Ao final do mês de junho o estoque da companhia era composto por 468 unidades, das quais 50% pertencem ao segmento médio padrão e 26% ao médio-alto, em linha com a estratégia da companhia.

Com relação ao aspecto financeiro, a receita líquida aumentou 95% em comparação ao trimestre anterior atingindo o patamar de R\$ 26,7 milhões em decorrência do aumento de vendas e reversão de provisão de distratos. O G&A da companhia reduziu em 47%, fruto da reversão da provisão do plano de outorga de ações restritos. No trimestre, a companhia obteve o êxito e reconheceu os créditos de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social da holding que foram utilizados para o pagamento do parcelamento federal do PERT de suas subsidiárias, no montante de R\$ 32,1 milhões. Como resultado, a companhia gerou lucro líquido de R\$18,5 milhões no período.

Continuamos focados na aquisição de ativos estressados, nicho que proporciona retorno de investimento com quase metade do tempo de uma incorporação tradicional, com um risco, depois que reestruturado os passivos, bem menor.

Os ativos adquiridos até o momento vêm superando as expectativas, tanto em resultados como na operação. Contamos um pipeline com mais de 600 oportunidades que estão sendo analisadas minuciosamente pela nossa equipe. Importante frisar que buscamos um crescimento com rentabilidade e responsabilidade, não a qualquer custo.

Além do mais, a recuperação de obras paralisadas apresenta um grande benefício: a sustentabilidade. A prática evita que sejam feitas demolições e o início de uma construção do zero, poupando recursos e diminuindo a quantidade de resíduos produzidos por uma nova obra, além de minimizar os problemas, como riscos sanitários, de segurança e sociais e da desvalorização da região.

Empreendimentos

Lançamentos: *Distressed*



FONTANA DI TREVI RESIDENCIAL

Participação: 100%
Localização: São Roque (SP)
Segmento: Médio-alto
Classificação: Estoque Pronto
VGV líquido estimado: R\$ 5,7 milhões
Unidades: 13 unidades + 2 vagas
% Construção: 100%
% Unidades vendidas: 8%

[Acesse o Site](#)



park 183 IBIRAPUERA

Data Lançamento: 01/04/2022
Participação: 100%
Localização: Vila Mariana - São Paulo (SP)
Segmento: Médio-alto
Classificação: Retomada de obra parada
VGV Bruto estimado: R\$ 16 milhões
Unidades Totais: 23
% Construção: 46%
% Unidades vendidas: 30%

[Acesse o Site](#)

Em Construção:

Distressed



Data Lançamento: 18/09/2021

Previsão de Conclusão: 30/04/2023

Participação: 100%

Localização: Goiânia (GO)

Segmento: Médio

VGV líquido estimado: R\$ 56 milhões

Unidades: 264

% Construção: 72%

% Unidades vendidas: 54%

[Acesse o Site](#)

Greenfield



Data Lançamento: 12/02/2022

Participação: 10%

Localização: Jardim Avelino - São Paulo (SP)

Segmento: Econômico

VGV líquido estimado: R\$ 35,7 milhões

Unidades: 140

% Unidades vendidas: 39%

[Acesse o Site](#)

Lançamentos Subsequentes: *Distressed*



DIADEMA

Aquisição: 18/05/2022

Participação: 100%

Localização: Diadema (SP)

Segmento: Médio

Classificação: Retomada de obra parada

GVV Bruto estimado: R\$ 65 milhões

Unidades Totais: 148 unidades + 19 vagas



LOOK

Aquisição: 09/08/2022

Participação: 100%

Localização: Vila Mascote

Segmento: Médio

Classificação: Estoque Pronto

GVV Bruto estimado: R\$ 11,4 milhões

Unidades Totais: 25 unidades

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21
Destaques Operacionais					
Vendas Contratadas (% Viver)	21,8	14,7	48,3%	12,3	77,2%
Vendas Contratadas (Unidades)	104	73	42,5%	35	197,1%
Preço Médio de Vendas (R\$)	209.792	201.282	4,2%	350.832	-40,2%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	26,7	13,7	94,9%	18,8	42,0%
Lucro (Prejuízo) Bruto	5,6	3,1	80,6%	6,1	-8,2%
Margem Bruta	21,0%	22,7%	- 0,1 p.p.	32,4%	- 0,4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	8,9	3,2	178,1%	6,7	32,8%
Margem Bruta Ajustada ¹	33,3%	23,1%	0,4 p.p.	35,4%	- 0,1 p.p.
EBITDA	(9,1)	(8,4)	8,3%	4,0	-327,5%
Margem EBITDA	-34,2%	-61,8%	- 0,4 p.p.	21,4%	- 2,6 p.p.
Lucro (Prejuízo)	18,5	(8,3)	-322,9%	2,5	640,0%
Margem Líquida	69,3%	-60,6%	- 2,1 p.p.	13,3%	4,2 p.p.
Receitas a Apropriar	8,0	9,0	-11,1%	0,1	7900,0%
Resultados a Apropriar	1,4	0,8	75,0%	-	nc
Margem dos Resultados a Apropriar	15,4%	9,2%	0,7 p.p.	28,3%	- 0,5 p.p.
Despesas com comercialização	(1,6)	(0,9)	77,8%	(1,8)	-11,1%
G&A ²	(6,5)	(12,4)	-47,6%	(9,4)	-30,9%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

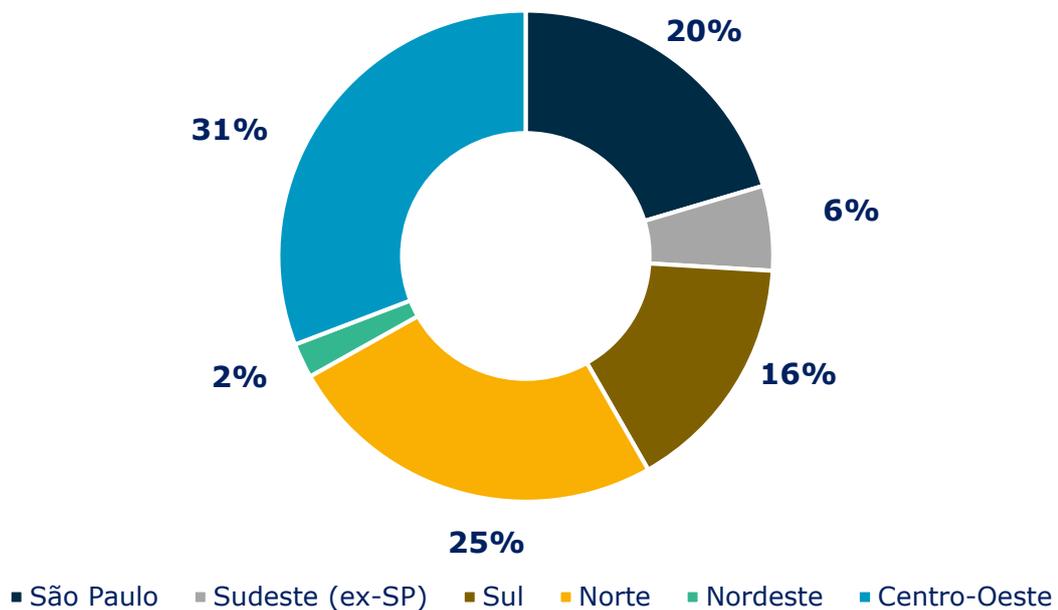
² Excluindo Depreciação e Amortização

Desempenho Operacional

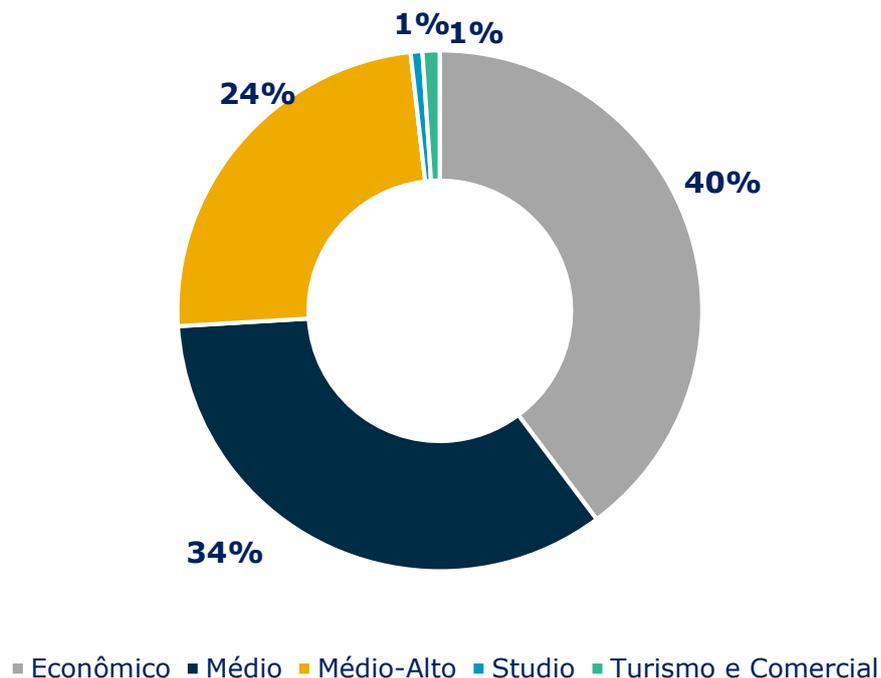
Vendas Contratadas

O desempenho das vendas no 2T22 permanece impulsionado, principalmente, pelo empreendimento em construção Nova Fama Club Residence (GO), com 31% das vendas na região Centro-Oeste, bem como os empreendimentos Total Life e São Leopoldo pertencentes ao segmento econômico, que representa 40% das vendas.

Vendas por Região

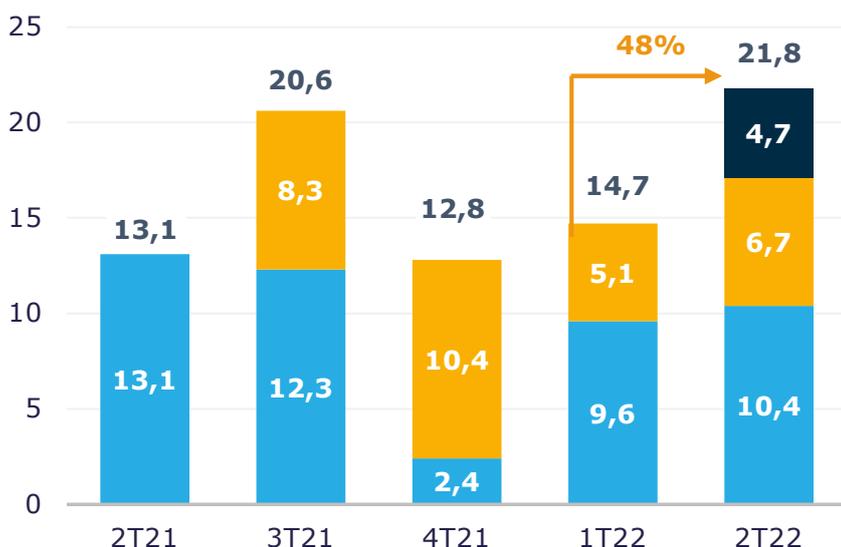


Vendas por Segmento



No 2T22 as vendas brutas totalizaram R\$ 21,8 milhões, aumento de 48% em relação ao 1T22, sendo R\$ 10,4 milhões de estoque performado, R\$ 6,7 milhões de projetos em construção e R\$ 4,7 de lançamento. No acumulado do ano, as vendas brutas somaram R\$ 36,5 milhões, aumento de 38% ao mesmo período do ano anterior.

Vendas Brutas 2T22
(R\$ milhões)



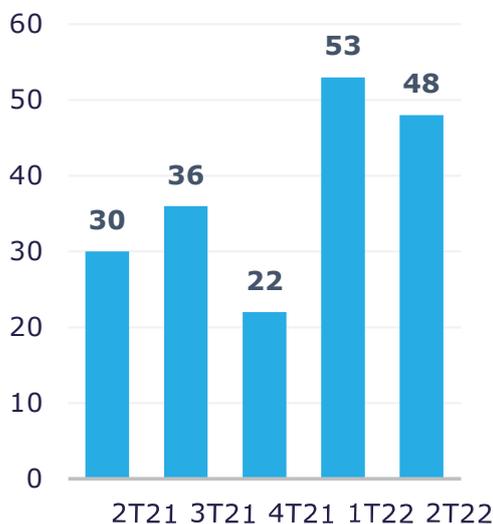
Vendas Brutas 1S22
(R\$ milhões)



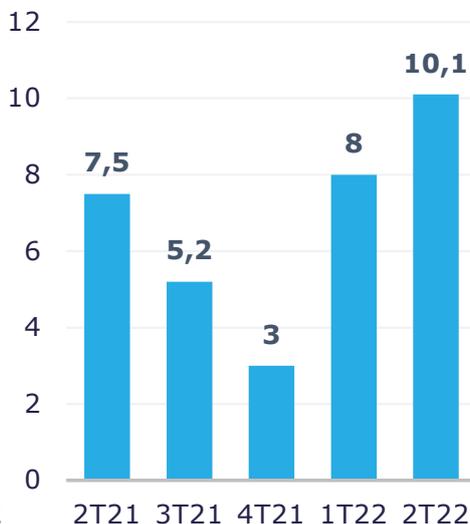
■ Unidades Performadas ■ Em Construção ■ Lançamento

A companhia manteve sua política de distratos de recebíveis duvidosos. As unidades distratadas retornaram ao estoque para comercialização da empresa. No 2T22 foram distratadas 48 unidades com VGV potencial de R\$ 10,1 milhões e R\$ 216 mil de devolução a cliente, conforme gráficos a seguir:

Quantidade de Distratos



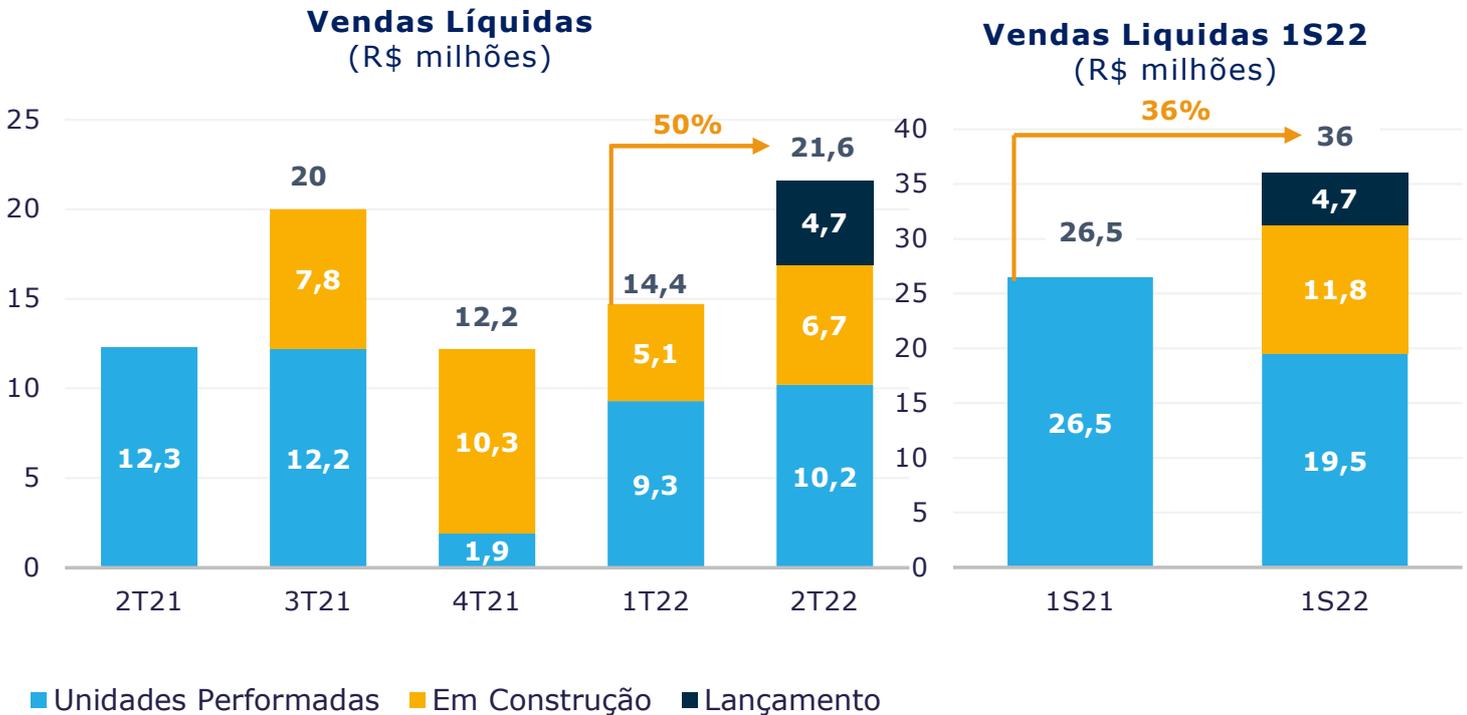
VGV Potencial
(R\$ milhões)



Valor de Devolução
(R\$ mil)



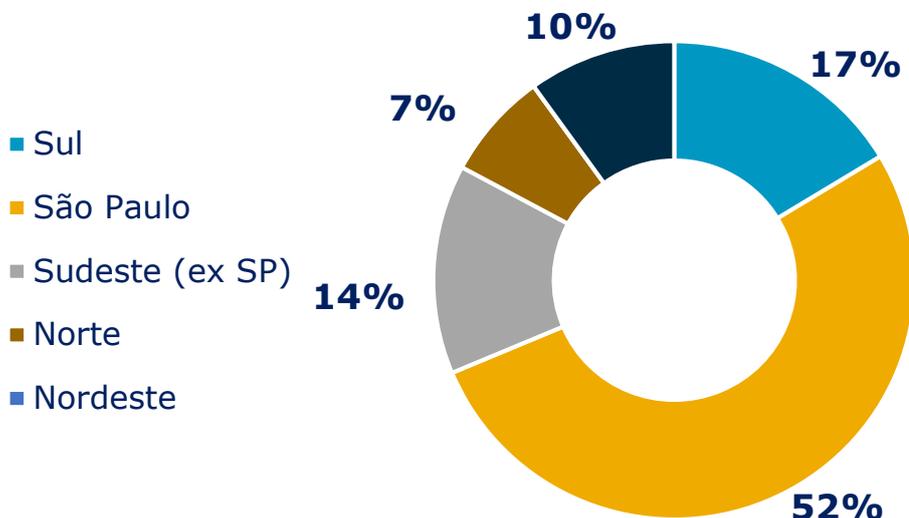
Dessa forma, as vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 21,6 milhões no 2T22, aumento de 50% em relação ao 1T22 . No acumulado do ano, as vendas líquidas foram de R\$ 36 milhões, aumento de 36% em relação ao mesmo período do ano anterior.



Landbank

O *Landbank* da companhia está sendo requalificado para alinharmos as estratégias da Viver e da Solv. Hoje, ele corresponde ao valor de *book* de R\$ 130,8 milhões, enquanto seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 239,7 milhões, redução de 3% em relação ao trimestre anterior devido ao início das obras do empreendimento Park 183 Ibirapuera:

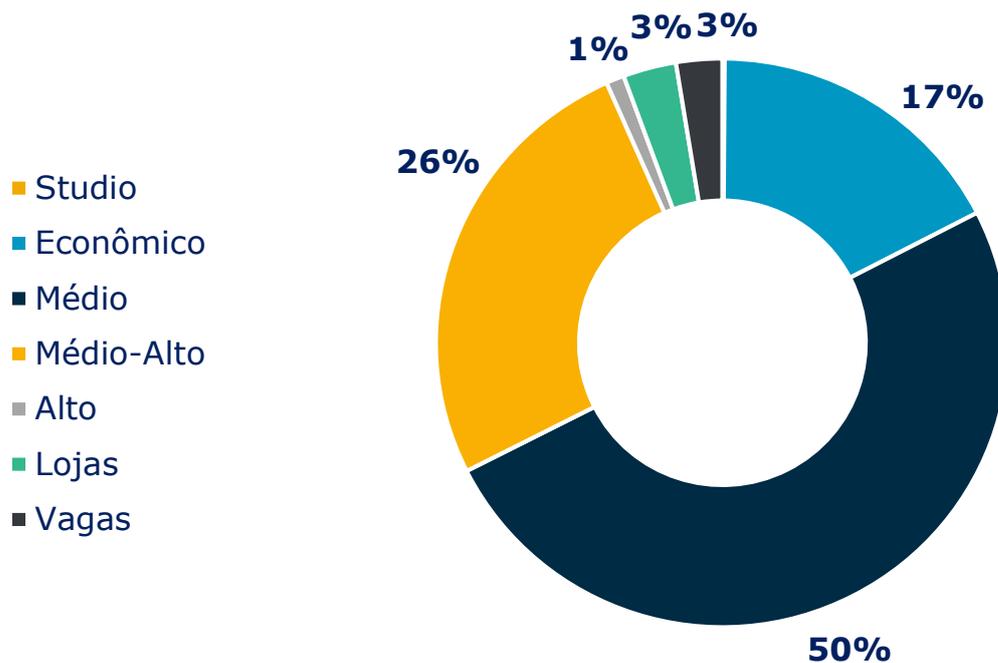
Valor de Avaliação por Região



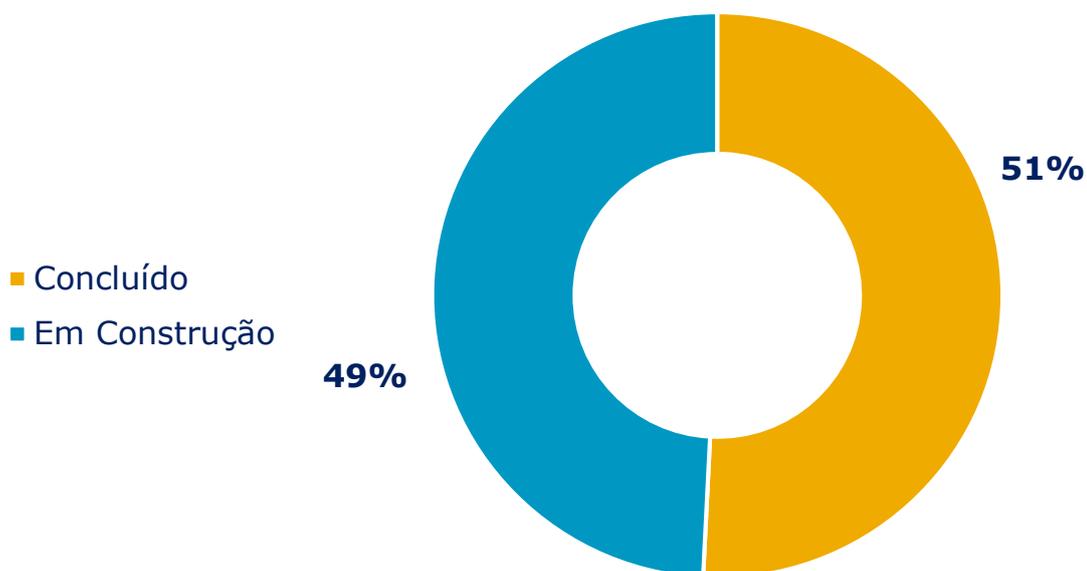
Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o 2T22 com 468 unidades em estoque, com um VGV de R\$ 97,1 milhões referentes à participação da companhia. Deste total, 51% refere-se a unidades performadas e 49% em construção. O estoque possui a seguinte distribuição por segmento de mercado:

Estoque por Segmento



Estoque por Fase



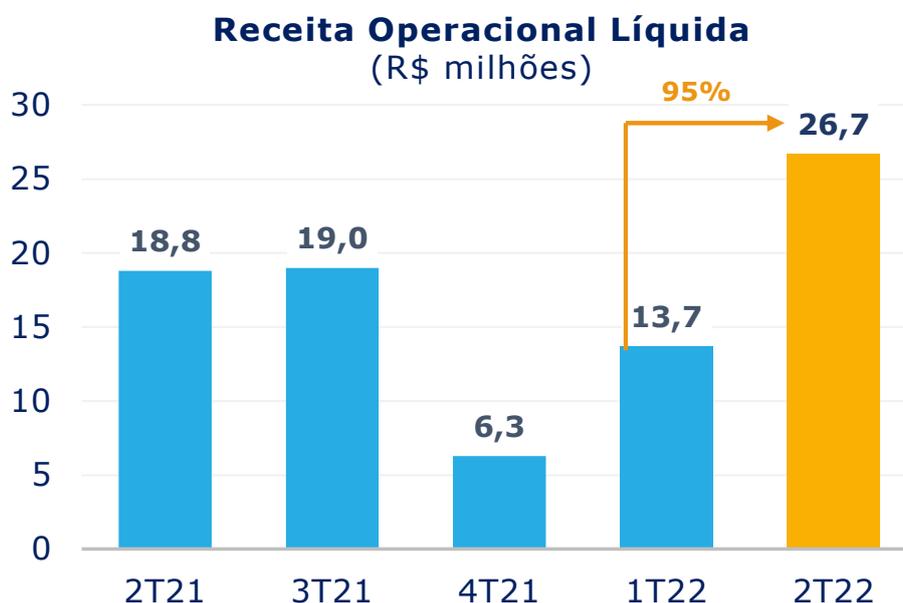
Desempenho Econômico-Financeiro

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

Receita Líquida

No 2T22 receita operacional líquida foi de R\$ 26,7 milhões, representando aumento de 95% em relação ao trimestre anterior. Este resultado deve-se à reversão de provisão de distratos e vendas realizadas do empreendimento Nova Fama Club Residence, Total Life e São Leopoldo.

Os distratos realizados no período não impactaram a receita operacional líquida, em decorrência da provisão para distratos.



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 2T22 foi de R\$ 21,1 milhões, 100% superior ao 1T22 e 66% superior ao 2T21 devido ao custo das obras em andamento. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21
Custo dos Imóveis	(21.093)	(10.562)	99,7%	(12.719)	65,8%
Custo terreno, incorporação e construção	(17.822)	(10.502)	69,7%	(12.160)	46,6%
Encargos Financeiros	(3.271)	(60)	nc	(559)	nc

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

A companhia encerrou o período com Lucro Bruto de R\$ 5,6 milhões, aumento de 82% em relação ao 1T22. A margem bruta ajustada foi de 33,3% no 2T22.

Lucro Bruto (R\$ mil)	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21
Lucro Bruto	5.614	3.093	81,5%	6.105	-8,0%
Margem Bruta	21,0%	22,7%	- 1,6 p.p.	32,4%	- 11 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹	33,3%	23,1%	10,2 p.p.	35,4%	- 2 p.p.

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Ao final de junho, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 8 milhões, e o resultado bruto a apropriar R\$ 1,4 milhões. A margem a apropriar do trimestre foi de 15,4%.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21
Receita a apropriar	8.000	9.006	-11,2%	138	5697,1%
Adiantamento de clientes Permuta Física	1.071	-	nc	-	nc
Custo a apropriar	(7.678)	(8.177)	-6,1%	(99)	7655,6%
Resultado Bruto a apropriar	1.393	829	68,0%	39	3471,8%
Margem a apropriar	15,4%	9,2%	6 p.p	28,3%	- 13 p.p.

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

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas com comercialização totalizaram R\$ 1,6 milhões no 2T22, representando aumento de 77% em relação ao 1T22. O aumento das despesas de comercialização é resultado do lançamento do Park 183 e aumento das vendas.

Despesas comerciais (R\$ mil)	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21	1S22	1S21	Var. 1S22 / 1S21
Publicidade e propaganda	(676)	(475)	42%	(416)	63%	(1.151)	(795)	45%
Depreciação estande de vendas e decorados	(264)	-	nc	-	nc	(264)	-	nc
Comissões	(491)	(10)	4810%	(365)	35%	(501)	(623)	-20%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(145)	(354)	-59%	(399)	-64%	(499)	(657)	-24%
Despesas com garantia de obras	(61)	(86)	-29%	(611)	-90%	(147)	(695)	-79%
Perdas estimadas	-	-	nc	-	nc	-	19	nc
Outras despesas	-	-	nc	-	nc	-	-	nc
Total	(1.637)	(925)	77%	(1.791)	-9%	(2.562)	(2.751)	-6,9%

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram de R\$ 6,7 milhões no 2T22, 47% inferior ao 1T22 e 30% em relação ao 2T21. A redução das despesas é derivada da reversão de provisão de bônus no 2T22.

G&A (R\$ mil)	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21	1S22	1S21	Var. 1S22 / 1S21
Salários e Encargos	(7.123)	(5.915)	20%	(4.126)	73%	(13.038)	(7.574)	72%
Plano de outorga de ações restritas	4.473	(3.340)	-234%	(2.327)	-292%	1.133	(2.991)	-138%
Assessoria e consultoria	(2.018)	(1.497)	35%	(1.720)	17%	(3.515)	(3.647)	-4%
Gastos corporativos	(1.605)	(1.434)	12%	(722)	122%	(3.039)	(1.411)	115%
Aluguéis	(32)	(72)	-56%	(75)	-57%	(104)	(104)	0%
Depreciação direito de uso imóvel	(181)	(117)	55%	(117)	55%	(298)	(234)	27%
Despesas com reestruturação	(195)	(170)	15%	(385)	-49%	(365)	(526)	-31%
Depreciação e amortização	(61)	(141)	-57%	(136)	-55%	(202)	(266)	-24%
Total	(6.742)	(12.686)	-47%	(9.608)	-30%	(19.428)	(16.753)	16%

Resultado do período

No 2T22 a companhia apresentou lucro líquido de R\$ 18,5 milhões, comparados ao prejuízo de R\$ 8,3 milhões no 1T22.

Este resultado é decorrente, principalmente, do reconhecimento dos créditos de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social da holding, utilizados para o pagamento do parcelamento federal PERT de suas subsidiárias no montante de R\$ 32,1 milhões.

EBITDA

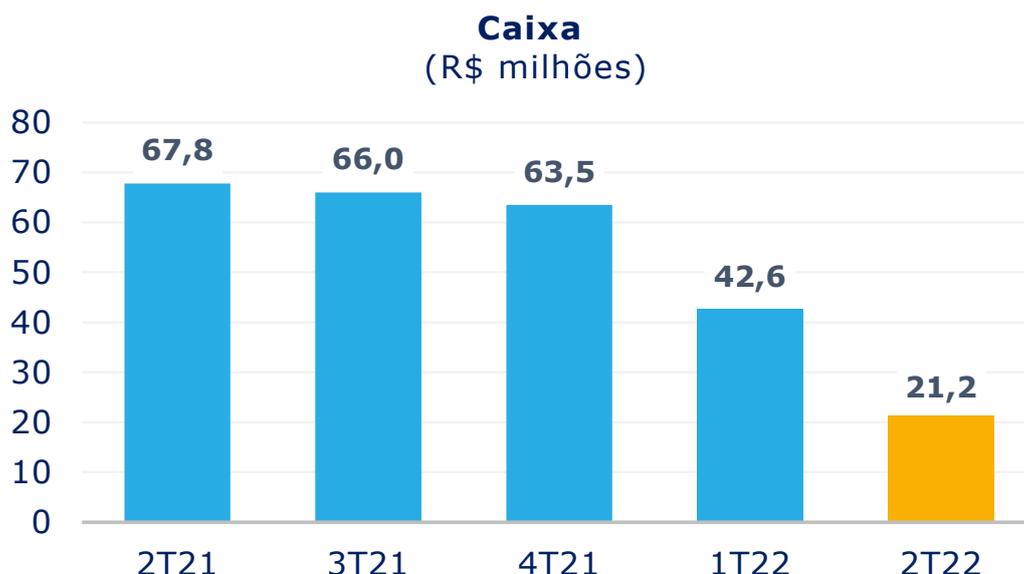
No 2T22, o EBITDA da companhia ficou negativo em R\$ 12,4 milhões com margem EBITDA negativa em 46,5%, 15 pontos percentuais superior ao 1T22. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	1S22	1S21	Var. 1S22 / 1S21
EBT	(7.255)	(8.085)	-10%	(15.340)	2.866	-635%
(+) Resultado Financeiro						
Despesa financeira (Líquida)	(5.402)	(665)	712%	(6.067)	6.338	-196%
Despesa financeira (SFH)	-	60	-100%	60	3.520	-98%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	34	-100%
EBIT	(12.657)	(8.690)	46%	(21.347)	12.758	-267%
Depreciação	242	258	-6%	500	500	0%
EBITDA	(12.415)	(8.432)	47%	(20.847)	13.258	-257%
Margem EBITDA	-46,5%	-61,8%	-	0 p.p.	-51,7%	31,1%
						- 83 p.p.

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 30 de junho de 2022, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 21,2 milhões, apresentando redução de 50% em relação ao 1T22 devido ao desembolso para aquisição de ativos estressados.



Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o 2T22 com carteira total de R\$ 45,6 milhões de recebíveis, aumento de 34% em relação ao 1T22, sendo R\$ 17,6 milhões relativos a unidades de projetos concluídos, R\$ 27,1 milhões a unidades de projetos a entregar e R\$ 851 mil a terrenos, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21
Curto Prazo	30.832	17.688	74%	30.729	0%
Longo Prazo	5.682	7.270	-22%	1.647	245%
Total "on balance"	36.514	24.958	46%	32.376	13%
Total "off balance"	9.071	9.006	1%	138	6473%
Total de Contas a Receber	45.585	33.964	34%	32.514	40%
Total concluídas	17.591	14.822	19%	27.701	-36%
Total a entregar	27.143	17.775	53%	1.913	1319%
Total de terrenos	851	1.367	-38%	2.900	-71%

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 2T22 atingiram R\$ 16,4 milhões, enquanto no 1T22 a companhia recebeu o montante de R\$ 11 milhões, totalizando R\$ 27,4, aumento de 49% entre os períodos.

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de junho de 2022, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 202,1 milhões, 2% inferior ao 1T22. O estoque da companhia inclui unidades concluídas, terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, conforme detalhado abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21
Terrenos	115.494	121.865	-5,2%	120.990	-4,5%
Construções em andamento	25.242	20.118	25,5%	-	nc
Unidades prontas	55.521	64.237	-13,6%	79.550	-30,2%
Adiantamento a fornecedores	5.834	1.000	483,4%	1.000	483,4%
Total	202.091	207.220	-2,5%	201.540	0,3%

Endividamento

O endividamento líquido da companhia em 30 de junho de 2022 é de R\$ 249,6 milhões, comparado a um endividamento de R\$ 212,3 milhões em 30 de junho de 2021, o aumento foi, preponderantemente, decorrente da liberação de recursos para o projeto Nova Fama, por meio de uma emissão de CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 27,7 milhões, com vencimento para setembro de 2025.

O valor de R\$ 9,6 milhões de partes relacionadas refere-se ao saldo remanescente a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira decorrente da aquisição via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, quando tornou-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB).

Atualmente, além das dívidas mencionadas acima, a maior débito da companhia é composta pelas debêntures do FGTS no valor concursal de R\$ 210,6 milhões, anteriores ao protocolo do pedido de Recuperação Judicial.

A referida dívida já foi julgada extraconcursal apenas no limite das garantias existentes, sendo que todo o saldo deverá ser considerado concursal. Assim, visando a liquidação da dívida, a Viver optou por dar continuidade ao assunto por intermédio das vias judiciais, dessa forma foram adotadas duas medidas:

1. Liquidação de Sentença (processo 0003453-62.2021.8.26.0100): requereu-se ao Juízo no qual tramita o processo de recuperação judicial da Viver, o perecimento das garantias do FGTS. Vale destacar que crédito do FGTS na recuperação judicial foi excluído do processo recuperacional (extraconcursal) apenas no limite das garantias existentes à época da discussão, de forma que caso os valores da garantia se mostrassem inferiores aos valores da dívida no início do processo de recuperação judicial (R\$ 210 milhões), o montante sobressalente estaria sujeito ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ).

Neste processo, a companhia busca demonstrar que as garantias do FGTS já não detêm mais valor, de forma que o saldo da dívida é integralmente sujeito aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, sendo que em sede de contestação o FGTS pugnou, tal como a companhia, pela necessidade de perícia para verificação do valor das garantias.

2. Ação declaratória (processo 5001176-05.2021.4.03.6100): requereu-se declaração de prescrição do direito a excussão das garantias pelo FGTS. Em síntese, alega-se que com o vencimento antecipado da dívida, considerando que o crédito foi entendido como extraconcursal (nos limites da garantia).

Assim, caso ocorra a prescrição das garantias, restará, apenas, a dívida concursal, a qual deverá ser paga nos termos do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, mediante a ações emitidas com o valor de R\$ 19,80.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	2T22	1T22	Var. 2T22 / 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21
Corporativa + Produção	238,4	238,0	0,2%	210,6	13,2%
Dívida Corporativa	0,1	0,1	0,0%	0,0	104,1%
Dívida de SFH e Projetos	238,3	237,9	0,2%	210,6	13,2%
Securitização	1,5	1,5	0,0%	1,7	-10,9%
Coobrigação	1,5	1,5	0,0%	1,7	-10,9%
Emissão de CRI					
Sub-total Endividamento (I)	239,9	239,5	0,2%	212,3	13,0%
Partes Relacionadas	9,6	8,6	11,6%	-	nc
Partes Relacionadas	9,6	8,6	11,6%	-	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	249,5	248,1	0,6%	212,3	17,5%
Disponibilidades de Caixa Total	21,2	42,6	-50,3%	67,8	-68,8%
Patrimônio Líquido	(191,6)	(209,5)	-8,5%	(170,1)	12,6%

Eventos Subsequentes

Aumento de Capital Social

Em 13 de julho de 2022, o Conselho de Administração da Companhia ratificou o Aditivo ao Instrumento Particular de Renegociação de Dívidas e Outras Avenças ("Aditivo") celebrado, em 30 de junho de 2022, entre a Companhia e o Fundo de Liquidação Financeiro – Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados ("FLF"), cujo objeto foi a renegociação do Instrumento Particular de Renegociação de Dívidas e Outras Avenças celebrado, em 19 de outubro de 2018, entre a Companhia e o FLF, com o descruzamento dos ativos e passivos ali relacionados, prevendo, em síntese, que:

- (i) as unidades não comercializadas referentes à SPE Beira Mar permanecerão em propriedade da Companhia;
- (ii) as unidades não comercializadas de outros empreendimentos, que totalizam um valor estimado de R\$ 1.660.000,00, serão transferidas pelo FLF à Companhia;
- (iii) os créditos sobressalentes, no valor estimado de R\$ 15.871.965,21 e aqueles que encontram-se em processo de repasse, no valor estimado de R\$ 2.523.039,96, ambos referentes ao projeto imobiliário Beira Mar e Beira Mar II, serão cedidos pelo FLF à Inpar Projeto 71 SPE Ltda. e os demais créditos referentes ao projeto imobiliário Beira Mar e Beira Mar II em processo de repasse, no valor estimado de R\$ 10.322.962,35, continuarão destinados ao FLF;
- (iv) o passivo contencioso sobressalente, no valor estimado de R\$ 5.966.256,00, será de integral responsabilidade da Companhia; e
- (v) o crédito reconhecido em favor do FLF, no valor de R\$ 9.200.000,00, deverá ser pago mediante conversão em ações ordinárias da Companhia, sendo que o preço de emissão de cada ação será determinado nos termos do artigo 170, §1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 (trinta) pregões realizados no ambiente da bolsa de valores anteriores à Reunião do Conselho de Administração que deliberar sobre o aumento de capital social da Companhia.

Dessa forma, o acordo proporcionará potencial de receita a Companhia devido ao retorno de unidades ao estoque com VGV de R\$ 17,3 milhões e recebíveis de R\$2,5 milhões, totalizando R\$19,8 milhões.

Em consonância com o quanto acima informado o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital social no limite de R\$ 27.394.782,27, mediante a emissão de até 37.527.099 ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,73 por ação.

O Aumento de Capital destina-se à quitação dos Créditos detido pelos credores contra a Companhia, com a consequente redução do seu endividamento. A escolha da forma de pagamento dos Créditos mediante a emissão de ações pela companhia tem como objetivo reforçar a estrutura de capital e o balanço da empresa, 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.

Anexos

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Jun 22	Mar 22	Var. Jun 22 / Mar 22	Jun 21	Var. Jun 22 / Jun 21
ATIVO					
Circulante	153.798	165.994	-7,3%	148.897	3,3%
Caixa e equivalentes de caixa	21.188	42.593	-50,3%	67.817	-68,8%
Contas a receber	30.832	17.688	74,3%	30.729	0,3%
Imóveis a comercializar	78.943	78.658	0,4%	44.564	77,1%
Créditos diversos	16.956	22.105	-23,3%	3.321	410,6%
Impostos e contribuições a compensar	5.292	4.047	30,8%	2.356	124,6%
Despesas com vendas a apropriar	587	903	-35,0%	110	433,6%
Não circulante	160.178	159.853	0,2%	189.639	-15,5%
Realizável a longo prazo	150.766	151.668	-0,6%	178.137	-15,4%
Contas a receber	5.682	7.270	-21,8%	1.647	245,0%
Imóveis a comercializar	123.148	128.562	-4,2%	156.976	-21,5%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.347	1.347	0,0%	8.093	-83,4%
Partes relacionadas	820	3.773	-78,3%	1.245	-34,1%
Créditos diversos	5.262	7.746	-32,1%	7.452	-29,4%
Impostos e contribuições a compensar	13.238	1.593	731,0%	2.724	386,0%
Despesas com vendas a apropriar	1.269	1.377	-7,8%	-	nc
	9.412	8.185	15,0%	11.502	-18,2%
Investimentos	6.455	5.418	19,1%	8.521	-24,2%
Imobilizado líquido	2.767	2.608	6,1%	2.600	6,4%
Intangível	190	159	19,5%	381	-50,1%
Total do ativo	313.976	325.847	-3,6%	338.536	-7,3%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	350.410	363.204	-3,5%	337.649	3,8%
Empréstimos e financiamentos	702	348	101,7%	-	nc
Debêntures	210.624	210.624	0,0%	210.624	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.426	1.420	0,4%	1.519	-6,1%
Fornecedores	13.577	15.446	-12,1%	8.463	60,4%
Obrigações trabalhistas e tributárias	42.810	46.842	-8,6%	30.238	41,6%
Contas a pagar	62.418	70.721	-11,7%	84.182	-25,9%
Arrendamento a pagar	494	489	1,0%	504	-2,0%
Terrenos a pagar	3.929	3.929	0,0%	-	nc
Adiantamentos de clientes e outros	1.993	4.058	-50,9%	401	397,0%
Partes relacionadas	9.735	8.551	13,8%	-	nc
Provisões	1.915	-	nc	1.437	33,3%
Provisões para perdas em investimentos	787	776	1,4%	281	180,1%
Não Circulante	155.124	172.139	-9,9%	171.033	-9,3%
Empréstimos e financiamentos	27.000	27.000	0,0%	-	nc
Coobrigação na cessão de recebíveis	27	40	-32,5%	164	-83,5%
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.318	22.149	-85,0%	27.978	-88,1%
Contas a pagar	1.293	1.293	0,0%	718	80,1%
Arrendamento a pagar	852	953	-10,6%	1.317	nc
Adiantamentos de clientes e outros	5.225	5.225	0,0%	-	nc
Provisões	117.409	115.479	1,7%	140.856	-16,6%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	(191.558)	(209.496)	-8,6%	(170.146)	12,6%
Capital social	2.449.892	2.449.892	0,0%	2.351.063	4,2%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	nc	42.485	-100,0%
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	0,0%	(37.855)	0,0%
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0,0%	(18.145)	149,3%
Prejuízos acumulados	(2.558.351)	(2.576.289)	-0,7%	(2.507.694)	2,0%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	313.976	325.847	-3,6%	338.536	-7,3%

Anexos

Demonstração do Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2T22	1T22	Var. 2T22/ 1T22	2T21	Var. 2T22 / 2T21	1S22	1S21	Var. 1S22 / 1S21
Receita Operacional Bruta	26.835	13.887	93,2%	19.265	39%	40.722	44.409	-8%
Impostos sobre serviços e receitas	(128)	(232)	-44,8%	(441)	-71%	(360)	(1.715)	-79%
Receita operacional líquida	26.707	13.655	95,6%	18.824	42%	40.362	42.694	-5%
Custos dos imóveis	(21.093)	(10.562)	99,7%	(12.719)	66%	(31.655)	(30.652)	3%
Lucro Bruto	5.614	3.093	81,5%	6.105	-8%	8.707	12.042	-28%
Receitas (Despesas) Operacionais	(18.271)	(11.843)	54,3%	(2.886)	533%	(30.114)	(2.838)	961%
Despesas com comercialização	(1.637)	(925)	77,0%	(1.791)	-9%	(2.562)	(2.751)	-7%
Despesas gerais e administrativas	(6.500)	(12.428)	-47,7%	(9.355)	-31%	(18.928)	(16.253)	16%
Depreciações e amortizações	(242)	(258)	-6,2%	(253)	-4%	(500)	(500)	0%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(10.470)	1.611	-749,9%	8.455	-224%	(8.859)	16.608	-153%
Resultado de equivalência patrimonial	578	157	268,2%	58	nc	735	58	1167%
Lucro Bruto	(12.657)	(8.750)	44,7%	3.219	-493%	(21.407)	9.204	-333%
Resultado financeiro líquido	5.402	665	712,3%	(649)	-932%	6.067	(6.338)	-196%
Despesas financeiras	(1.594)	(640)	149,1%	(1.362)	17%	(2.234)	(8.640)	-74%
Receitas financeiras	6.996	1.305	436,1%	713	881%	8.301	2.302	261%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(7.255)	(8.085)	-10,3%	2.570	-382%	(15.340)	2.866	-635%
Imposto de renda e contribuição social	25.792	(191)	-13603,7%	(167)	-15544%	25.601	(250)	-10340%
Lucro (Prejuízo) do período	18.537	(8.276)	-324,0%	2.403	671%	10.261	2.616	292%
Participação de não controladores	(598)	(170)	251,8%	103	-681%	(768)	3	-25700%
Lucro (Prejuízo) do período	17.939	(8.446)	-312,4%	2.506	616%	9.493	2.619	262%



CONTATE O RI

Naira Sampaio
ri.viver@viver.com.br
+55 (11) 3046-3015

WWW.RI.VIVER.COM.BR

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461, Torre Sul, 10º Andar
Pinheiros, São Paulo - SP, 01452-002

PÁGINA: 41 de 93

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

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

A atividade preponderante da Companhia é, em conjunto com as suas controladas e controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial e comercial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico, 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\$ 191.558, prejuízos acumulados de R\$ 2.558.351 em suas operações, mesmo tendo apurado lucro de R\$ 9.493 no semestre findo em 30 de junho de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

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 ocasionou a diluição da participação societária dos acionistas que optaram por não exercer o seu direito de preferência na subscrição das novas ações.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Para os credores trabalhistas, o Plano previu um pagamento linear de R\$ 12 mil, limitado ao valor do crédito, a todos os credores. 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.

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

O Plano traz também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais. 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.

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

reestruturação de parte expressiva dos créditos do grupo da Companhia, sendo assegurado o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição de novas ações.

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

1ª Tranche de aumento de capital

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

2ª Tranche de aumento de capital

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

3ª Tranche de aumento de capital

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

4ª Tranche de aumento de capital

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

5ª Tranche de aumento de capital

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

6ª Tranche de aumento de capital

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1.2 Impactos do COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações contábeis trimestrais ora apresentadas. Nesse sentido, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade normal dos negócios da Companhia e/ou às estimativas levadas à efeito, sendo os principais pontos analisados: recuperabilidade de ativos, provisões para distratos, perdas estimadas do contas a receber de clientes e parceiros nos empreendimentos e provisões para contingências.

Considerando o cenário de incertezas quanto à erradicação do surto pandêmico para a retomada normal das atividades e seu impacto negativo na economia do país, a administração avaliou os efeitos subsequentes às demonstrações financeiras, inclusive nas suas projeções de resultado e geração de caixa, aplicando a sua melhor estimativa, e realizou complementos de determinadas provisões por ocasião das suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 30 de junho de 2022. Após a realização dessas provisões, a administração concluiu que não há necessidade de contabilização de provisões para perdas adicionais às já realizadas. A Companhia seguirá monitorando a situação da pandemia para manter atualizadas as suas projeções de geração de resultados e correspondentes análises de eventuais efeitos nas suas informações financeiras.

1.3 Continuidade das operações

As informações contábeis trimestrais do período findo em 30 de junho de 2022 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

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

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

(b) Foco no processo de repasses dos clientes para geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o 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 operacional, a unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de retomar e concluir projeto imobiliários paralisados, atualmente com 2 obras em andamento além de unidades performadas adquiridas para revenda.

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual.

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

2.1 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

2.1.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do resultado final. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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

2.1.2 Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 21(b)).

(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 15.164 (R\$ 23.901 em 31 de dezembro de 2021) (Nota 29), 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.

3 Novas normas, interpretações e alterações de normas

3.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2022

Durante o exercício de 2021 foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes para o exercício de 2022:

- CPC 15 (R1) - Combinação de Negócios
- CPC 27 - Ativo Imobilizado
- CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
- CPC 29 - Ativo Biológico e Produto Agrícola
- CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- CPC 48 - Instrumentos Financeiros

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Novas normas foram efetivadas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia e suas controladas adotaram essas normas na preparação destas demonstrações contábeis. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia:

- CPC 50 (IFRS 17) - Contratos de Seguros;
- IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulante ou Não Circulante;
- IAS 8 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Erros Contábeis.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas.

4 Gestão de risco financeiro

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de taxa de juros

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários, estão mencionadas nas Notas 14 e 15, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 19, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Risco de crédito

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

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de junho de 2022.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	702	-	27.000	27.702
Debêntures	210.624	-	-	210.624
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.426	-	27	1.453
Em 30 de junho de 2022	<u>212.752</u>	<u>-</u>	<u>27.027</u>	<u>239.779</u>
Empréstimos e financiamentos	602	-	15.000	15.602
Debêntures	210.624	-	-	210.624
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.433	50	3	1.486
Em 31 de dezembro de 2021	<u>212.659</u>	<u>50</u>	<u>15.003</u>	<u>227.712</u>

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 30 de junho de 2022, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	13,75	10,31	6,88
Alta do CDI	13,75	17,19	20,63
IGP-M	12,03	15,04	18,05
INCC	11,51	14,39	17,27
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	7,67	9,59	11,51

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação (CDI ou TR). Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 29).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	30 de junho de 2022		31 de dezembro de 2021		Risco	Valores para 2022		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração	
							25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5)	21.147		62.990					
100% a 140% do CDI	21.147		62.990		Queda do CDI (i)	1.881	1.411	940
Contas a receber de clientes (Nota 6)	36.109		24.715					
IGP-M	17.591		18.167		Alta do IGP-M	2.116	2.645	3.174
INCC	18.518		6.548		Alta do INCC	2.131	2.664	3.197
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		27.702		15.602				
IPCA		27.702		15.602	Alta do IPCA	(2.125)	(2.656)	(3.187)
IGP-M		-		-	Alta do IGP-M	-	-	-
Debêntures (Nota 14)		210.624		210.624				
TR		210.566		210.566	Alta da TR			
CDI		58		58	Alta do CDI	(8)	(10)	(12)
Arrendamento a pagar (Nota 17)		1.346		1.566				
IGP-M		1.346		1.566	Alta do IGP-M	(162)	(202)	(243)

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(e) Gestão de capital

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Empréstimos e financiamentos	-	-	27.702	15.602
Debêntures	210.624	210.624	210.624	210.624
Coobrigação recebíveis	-	-	1.453	1.486
	210.624	210.624	239.779	227.712
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(4)	(7)	(21.188)	(63.467)
Dívida líquida	210.620	210.617	218.591	164.245
Patrimônio líquido	(191.558)	(201.051)	(191.558)	(201.051)
Patrimônio líquido e dívida líquida	19.062	9.566	27.033	(36.806)
Percentual	1104,92%	2201,72%	808,61%	N.A.

(f) Estimativa do valor justo

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

- Conforme descrito na Nota 14, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros**

A qualidade do crédito dos demais ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	-	62.147	84.541
Sem alienação fiduciária	209	209	1.292	1.292
	<u>209</u>	<u>209</u>	<u>63.439</u>	<u>85.833</u>
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	18.740	6.821
Contas a receber de clientes	209	209	82.179	92.654
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(209)	(209)	(46.070)	(67.939)
Contas a receber de clientes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36.109</u>	<u>24.715</u>

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 47.213 (31 de dezembro de 2021 – R\$ 73.626) encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Caixa e bancos conta movimento	4	7	41	477
Fundos de investimentos	-	-	331	317
Certificados de Depósito Bancário	-	-	20.816	62.673
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>21.188</u>	<u>63.467</u>

As aplicações financeiras são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R2) e são remuneradas entre 100% até 132% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 30 de junho de 2022, aproximadamente R\$ 346, classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**6 Contas a receber**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	209	209	63.439	85.833
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(209)	(209)	(45.848)	(67.666)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	17.591	18.167
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	30.320	16.506
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	(222)	(273)
(+) Parcelas recebidas	-	-	1.501	303
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	31.599	16.536
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(8.000)	(8.327)
(=) Receita apropriada	-	-	23.599	8.209
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(3.580)	(1.358)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(1.501)	(303)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	18.518	6.548
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	36.109	24.715
Outras contas a receber e serviços	10.709	10.691	10.709	10.691
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(10.304)	(10.304)	(10.304)
Contas a receber de outras operações	405	387	405	387
Total do contas a receber	405	388	36.514	25.102
(-) Circulante	(405)	(388)	(30.832)	(16.456)
Não circulante	-	-	5.682	8.646

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

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

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

A taxa de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

usuais de mercado, motivo pelo qual estão apresentadas a seu valor justo. As contrapartidas da reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária.

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

Ano - descrição	Imóveis		Consolidado	
	Concluídos	Construção	30 de junho de 2022 Total	31 de dezembro de 2021 Total
Vencidos	6.940	472	7.412	12.587
A vencer				
2022	9.760	9.932	19.692	13.370
2023	755	19.789	20.544	8.582
2024	92	113	205	134
2025 em diante	44	14	58	-
	<u>17.591</u>	<u>30.320</u>	<u>47.911</u>	<u>34.673</u>

A Companhia possui empreendimentos concluídos, estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto às instituições financeiras, em taxas mais atrativas que aquelas estabelecidas nos contratos de venda firmados com a Companhia (em geral, estão sujeitas a variação do IGP-M, acrescida de juros de até 12% ao ano). Em virtude da morosidade desse processo, parcela do contas a receber de imóveis concluídos encontra-se pendente de realização financeira. Conforme mencionado na nota explicativa 4(g) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais e para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 39.788 (31 de dezembro de 2021 - R\$ 57.674).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Provisão para perdas	10.513	10.513	16.586	20.569
Provisão para distratos	-	-	39.788	57.674
	<u>10.513</u>	<u>10.513</u>	<u>56.374</u>	<u>78.243</u>
Empreendimentos concluídos			45.848	67.666
Empreendimentos em construção			222	273
Demais contas a receber			10.304	10.304
			<u>56.374</u>	<u>78.243</u>

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

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2020	(10.513)	(87.269)
Reversão de provisão para distratos	-	17.097
Reversão de provisão para perdas estimadas	-	866
Em 30 de junho de 2021	(10.513)	(69.306)
Complemento de provisão para distratos	-	(8.209)
Complemento de provisão para perdas estimadas	-	(728)
Em 31 de dezembro de 2021	(10.513)	(78.243)
Reversão de provisão para distratos	-	17.885
Reversão de provisão para perdas estimadas	-	3.984
Em 30 de junho de 2022	(10.513)	(56.374)

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

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	33.144	-	33.144
A vencer	1.338	-	1.338
	34.482	-	34.482

Conforme descrito na nota 21 (b), a Companhia mantém em 30 de junho de 2022 uma provisão de R\$ 100.276 (31 de dezembro de 2021 – R\$ 105.392) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	159.724	157.408
Imóveis em construção	-	-	29.462	26.265
Imóveis concluídos	-	-	36.687	37.274
Adiantamentos a fornecedores	-	-	5.834	1.000
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	28.020	43.604
	2.670	2.670	259.727	265.551
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(44.230)	(44.152)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(4.220)	(7.042)
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(4.841)	(6.154)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(4.345)	(6.760)
	(2.670)	(2.670)	(57.636)	(64.108)
	-	-	202.091	201.443
Circulante	-	-	(78.943)	(65.126)
Não circulante	-	-	123.148	136.317

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia constituiu perdas estimadas para distratos com base na análise dos contratos de vendas que possuem ações judiciais, retornando o custo das unidades para o estoque de imóveis a comercializar;

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) Decorrente dos preços de mercado praticados e das estratégias adotadas pela Companhia com relação a reprecificação dos estoques e avaliações de terrenos por valor de venda ou viabilidade econômica.

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 (nota explicativa 21). 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. Até 30 de junho de 2022 foi recebido o montante de R\$ 3.660, através de guias judiciais depositadas nos autos do processo (nota explicativa 8).

Terreno Chácara Europa

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

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

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

Em 30 de junho o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 45.615.

Terreno - Viver Fama

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. Posteriormente ao ajuizamento da Recuperação Judicial, a Inpar Projeto 45 SPE Ltda foi excluída do processo, haja vista a existência de patrimônio de afetação na referida sociedade. O Banco Pan S.A ingressou com ação de execução em face das devedoras, sob processo nº 1111698-92.2017.8.26.0100 em trâmite perante a 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia foi notificada pela NPL Brasil, tendo a mesma informado a aquisição da integralidade do crédito detido pelo Banco Pan S.A juntamente com todas as garantias existentes. Em decorrência do acordo firmado junto a Companhia, foi reconhecido em dezembro de 2020 a dívida de R\$ 9.310 (nota explicativa 17), que foi paga parcialmente mediante a conversão do crédito em ações da Companhia em 13 de abril de 2021 e 08 de julho de 2021. A Companhia registrou em suas Demonstrações Financeiras o efeito do futuro cancelamento das ações convertidas na 3ª tranche de aumento de capital ao Banco Pan S.A (nota explicativa 22).

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

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

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

Descrição	Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Custo incorrido acumulado	47.119	27.422
Custo apropriado às unidades vendidas	(24.242)	(9.141)
Juros capitalizados	14.250	11.976
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(7.665)	(3.992)
No fim do período/exercício	<u>29.462</u>	<u>26.265</u>

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 14.

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**8 Créditos diversos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Adiantamentos a fornecedores	294	358	4.859	3.167
Depósitos judiciais	388	387	5.471	6.007
Repasses sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	-	30	158	202
Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	1.400	1.400	3.863	3.922
Habitasec Securitizadora (iii)	-	-	7.517	8.587
Outros	-	112	772	558
Perdas estimadas para créditos diversos	(375)	(375)	(898)	(898)
	1.707	1.912	22.218	22.021
Circulante	(1.320)	(1.525)	(16.956)	(14.762)
Não circulante	387	387	5.262	7.259

- (i) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos;
- (ii) Montante decorrente de pagamentos/retenções relacionadas às Debêntures da 1ª emissão, no qual a Companhia contestou junto à Caixa Econômica Federal. No momento a Companhia está em processo de negociação do débito junto à Caixa Econômica Federal para definição da forma de quitação das Debêntures e por esse motivo o referido valor foi classificado na rubrica de créditos diversos;
- (iii) Valor da CCB a liberar apresentada na Nota 14.

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de Dezembro de 2020 e 30 de junho de 2021	(17)	(17)
Perda Efetiva	(358)	(881)
Em 31 de Dezembro de 2021 e 30 de junho de 2022	(375)	(898)

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Zappi Const. e Empreend. Imobi. Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda	-	-	17.624	17.624
Meta Holding S.A.	1.520	1.520	1.518	1.518
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.664)	(16.664)	(34.286)	(34.286)
	-	-	-	-
Mamute Incorporações e Participações Ltda.	22	22	22	22
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.332	1.332	1.325	1.325
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	33.076	33.076	33.076	33.076
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(33.076)	(33.076)	(33.076)	(33.076)
	1.354	1.354	1.347	1.347
Não circulante	1.354	1.354	1.347	1.347

- (i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário;
- (ii) A Companhia estimou uma perda de R\$ 33.076 do valor a receber do parceiro L.Priori Incorporações Ltda., com base na recuperação dos ativos do Empreendimento Beira Mar. O valor de conta corrente com esse parceiro aumentou consideravelmente com o pagamento da dívida de SFH desse empreendimento com ações ordinárias da Viver na 2ª Tranche de aumento de capital (Nota 1).

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2020	(40.032)	(57.656)
Complemento de perdas estimadas	(119)	(119)
Em 30 de junho de 2021	(40.151)	(57.775)
Complemento de perdas estimadas	(9.589)	(9.587)
Em 31 de dezembro de 2021	(49.740)	(67.362)
Complemento de perdas estimadas	-	-
Em 30 de junho de 2022	(49.740)	(67.362)

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**10 Impostos e contribuições a compensar**

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
PIS	60	71	1.653	1.605
COFINS	142	142	8.056	7.179
CSLL	65	65	193	110
IRPJ (ii)	45	45	11.932	309
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	862	511
Outros	12	12	53	33
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	-	-	(4.219)	(4.219)
	324	335	18.530	5.528
Circulante	(284)	(295)	(5.292)	(2.948)
Não circulante	40	40	13.238	2.580

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 4.219 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS (Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição;
- (ii) A Companhia, por intermédio do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, que deverão ser objeto de pedidos específicos. Maiores detalhes são apresentados na nota 20.

11 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	28.598	48.471	6.455	4.034
Provisão para perda em investimento (b)	(4.107)	(21.197)	(787)	(684)
Investimentos (a)	24.491	27.274	5.668	3.350
Reclassificação para o passivo	4.107	21.197	787	684
Encargos financeiros apropriados (*)	1.890	1.548	-	-
	30.488	50.019	6.455	4.034

- (*) A controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 14.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****(a) Movimentação dos investimentos**

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2020	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de junho de 2021	Saldo em 31 de dezembro de 2021	Subscrição de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Baixa	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de junho de 2022
Viver Desenv. Imob. Ltda.	(33.954)	5.765	(28.189)	(16.119)	-	11.006	-	4.566	(547)
Viver Empreend. Ltda.	183.255	10.821	194.076	40.120	-	-	-	(18.483)	21.637
Viver Participações Ltda.	(13)	(1)	(14)	(15)	-	-	-	(10)	(25)
Inpar Particip. e Assoc. Ltda.	(1.056)	370	(686)	(1.611)	-	-	1.620	(9)	-
Inpar Invest. II S.A.	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda.	3	(1)	2	1	-	-	-	-	1
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(801)	72	(729)	(594)	-	-	-	(2)	(596)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	5.416	(398)	5.018	(2.582)	-	-	-	61	(2.521)
Vila Madalena Empreend. Imob. Ltda	-	-	-	4.517	-	-	(4.517)	-	-
F5 Credito e Intermediação de Negócios Ltda	-	-	-	44	-	-	-	6	50
F5 Intermediação de Negócios Ltda	-	-	-	9	-	-	-	(15)	(6)
LIV RE Distressed Gestão Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	1.194	1.194
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(50)	(50)
Sociedades controladas	<u>152.851</u>	<u>16.628</u>	<u>169.479</u>	<u>23.770</u>	<u>-</u>	<u>11.006</u>	<u>(2.897)</u>	<u>(12.742)</u>	<u>19.137</u>
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	5.101	58	5.159	12	-	235	-	(28)	219
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	53	-	53	52	-	-	-	-	52
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	76	-	76	76	-	(84)	-	-	(8)
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	2.946	-	2.946	2.944	-	-	-	-	2.944
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	50	-	50	47	-	-	-	-	47
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	167	-	167	142	-	-	-	(2)	140
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	(158)	(158)	-	-	-	-	(158)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda.	(53)	-	(53)	(194)	-	-	-	(2)	(196)
SCP AF Lapa III	-	-	-	300	-	-	-	-	300
SCP VI-Revflo Jose dos Reis	-	-	-	178	289	-	-	-	467
SCP VI-Revflo Criciumal	-	-	-	5	183	-	-	-	188
SCP VI-Revflo Herval	-	-	-	100	1.259	-	-	-	1.359
Sociedades controladas em conjunto	<u>8.182</u>	<u>58</u>	<u>8.240</u>	<u>3.504</u>	<u>1.731</u>	<u>151</u>	<u>-</u>	<u>(32)</u>	<u>5.354</u>
Total	<u>161.033</u>	<u>16.686</u>	<u>177.719</u>	<u>27.274</u>	<u>1.731</u>	<u>11.157</u>	<u>(2.897)</u>	<u>(12.774)</u>	<u>24.491</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Provisão para perdas em investimentos

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

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2021	Acréscimo/diminuição	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	Acréscimo/diminuição	30 de junho de 2022
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.119	(15.572)	547	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda.	1.611	(1.611)	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	2.582	(61)	2.521	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	594	2	596	-	-	-
Viver Participações Ltda.	15	10	25	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	-	6	6	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	-	50	50	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	(76)	84	8	(76)	84	8
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	-	158	158	-	158
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	194	2	196	194	2	196
Acanto Incorporadora Ltda	-	-	-	337	17	354
PMCS Participacoes S.A .	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	21.197	(17.090)	4.107	684	103	787

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Imobilizado

Custo	Controladora						Consolidado					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel (i)	Outros ativos	Total	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel (i)	Outros ativos	Total
Em 31 de dezembro de 2020	2.780	352	-	609	-	3.741	2.983	549	600	2.341	-	6.474
Adições	-	-	-	-	-	-	99	11	19	-	-	129
Baixa	-	(94)	-	-	-	(94)	-	(94)	-	-	-	(94)
Em 30 de junho de 2021	2.780	258	-	609	-	3.647	3.082	466	619	2.341	-	6.508
Adições	14	-	-	-	140	154	178	10	15	-	140	343
Em 31 de dezembro de 2021	2.794	258	-	609	140	3.801	3.261	477	634	2.341	140	6.853
Adições	17	3	38	-	371	429	73	24	163	-	592	852
Em 30 de junho de 2022	2.811	260	38	609	511	4.229	3.334	500	797	2.341	732	7.704
Depreciação												
Em 31 de dezembro de 2020	(2.649)	(346)	-	(92)	-	(3.087)	(2.768)	(441)	(90)	(351)	-	(3.650)
Depreciação	(26)	(1)	-	(59)	-	(86)	(45)	(8)	(65)	(234)	-	(352)
Baixa	-	92	-	-	-	92	-	94	-	-	-	94
Em 30 de junho de 2021	(2.675)	(254)	-	(152)	-	(3.081)	(2.814)	(354)	(155)	(585)	-	(3.908)
Depreciação	(30)	(1)	-	(61)	-	(92)	(80)	(9)	(67)	(234)	-	(390)
Em 31 de dezembro de 2021	(2.705)	(255)	-	(213)	-	(3.173)	(2.894)	(363)	(222)	(819)	-	(4.298)
Depreciação	(24)	(1)	(1)	(61)	(43)	(130)	(64)	(8)	(67)	(234)	(264)	(637)
Em 30 de junho de 2022	(2.729)	(256)	(1)	(274)	(43)	(3.303)	(2.959)	(370)	(289)	(1.055)	(264)	(4.937)
Saldo residual em 30 de junho de 2022	82	4	37	335	468	926	375	130	508	1.286	468	2.767
Saldo residual em 30 de junho de 2021	105	3	-	457	-	565	268	113	464	1.754	-	2.599
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20	20	-	-	10	10	20	20	-	-

- (i) Adição referente ao contrato de locação da sede da Companhia pelo prazo de 60 meses, com início em 01 de abril de 2020. De acordo com o CPC 06 - R2 (IFRS 16) a Companhia reconheceu um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento (nota 17b). 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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no período que levassem a necessidade de alteração da vida útil-econômica desses ativos e, portanto, concluíram que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

13 Intangível

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora Softwares	Consolidado Softwares
Custo		
Saldo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021	20.585	20.810
Adições	83	103
Saldo em 30 de junho de 2022	20.668	20.913
Amortização		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(20.056)	(20.280)
Amortização	(148)	(148)
Saldo em 30 de junho de 2021	(20.204)	(20.429)
Amortização	(148)	(148)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(20.352)	(20.577)
Amortização	(126)	(146)
Saldo em 30 de junho de 2022	(20.478)	(20.723)
Saldo residual em 30 de junho de 2022	190	190
Saldo residual em 30 de junho de 2021	381	381
Taxa anual média ponderada - %	10	10

14 Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Controladora		Consolidado	
			Em 30 de junho de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 30 de junho de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
Empréstimos e Financiamentos						
Projetos – CCB ©	IPCA	Até 13%	-	-	27.702	15.602
			-	-	27.702	15.602
Debêntures						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	210.566	210.566	210.566	210.566
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	58	58	58	58
			210.624	210.624	210.624	210.624
Total dívidas			210.624	210.624	238.326	226.226
Circulante			(210.624)	(210.624)	(211.326)	(211.226)
Não circulante			-	-	27.000	15.000

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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

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

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

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

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

(b) 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. Há um montante de 58 que está no aguardo da assinatura do boletim de subscrição pelos debenturistas.

(c) Emissão em 01 de setembro de 2021

A Companhia contratou uma CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor global de R\$ 35.000, dividida em 4 tranches, sendo a primeira emissão no valor de R\$ 15.000, a segunda emissão no valor de R\$

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12.000, a terceira emissão no valor de R\$ 2.500 e a quarta emissão no valor de R\$ 5.500. Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Nova Fama, situado no município de Goiânia.

As unidades imobiliárias do empreendimento foram cedidas através de alienação fiduciária para garantia da operação de CCB, cujo valor de mercado das garantias totaliza R\$ 55.929, representando 160% de garantias em relação ao valor contratado do financiamento. O vencimento da operação está previsto para setembro/2025.

Encargos financeiros capitalizados

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
Encargos financeiros incorridos	1.176	(5.099)	2.089	(5.926)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 27)	1.176	(5.099)	2.089	(5.926)
	1.176	(5.099)	2.089	(5.926)

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
Saldo inicial	1.548	1.582	15.521	25.238
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	342	-	(3.331)	(3.554)
Baixa de encargos financeiros capitalizados (Nota 27) (*)	-	(34)	-	-
Saldo final	1.890	1.548	12.190	21.684

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio de CCBs, do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e de outras linhas de captações, para o financiamento da construção de empreendimentos.

15 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		Em 30 de junho de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
Fidejussória	12,00%	1.326	1.353
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	114	120
Fidejussória	10,95%	13	13
		1.453	1.486
Circulante		(1.426)	(1.433)
Não circulante (2023)		27	53

16 Fornecedores

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Vencidos	898	1.204	7.322	7.284
A vencer até 30 dias	1.754	112	3.965	1.984
A vencer entre 31 e 60 dias	88	20	1.061	520
A vencer entre 61 e 90 dias	88	6	685	500
A vencer entre 91 e 120 dias	14	1	110	484
A vencer entre 121 e 180	14	-	425	953
A vencer após 180 dias	-	-	9	1.364
	1.958	139	6.255	5.805
	2.856	1.343	13.577	13.089

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Comissões a pagar (i)	-	-	1.832	3.921
Distratos a pagar (ii)	-	-	45.514	49.871
Termo de ajuste de conduta (iii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	11.912	16.656
Outras contas a pagar	376	365	1.098	946
	3.731	3.720	63.711	74.749
Circulante	(3.731)	(3.720)	(62.418)	(73.456)
Não circulante	-	-	1.293	1.293

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias;
- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 6, a Companhia reconheceu reversão de perdas adicionais estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. O impacto acumulado desses distratos monta R\$ 3.984. A provisão é referente ao montante estimado a pagar decorrente da reversão das vendas de unidades;
- (iii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre;
- (iv) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar. Do montante provisionado, R\$ 11.756 é relativo a dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas;

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

Descrição	Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
A partir de 2024	1.293	1.293
	1.293	1.293

(b) Arrendamento a pagar

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme mencionado na nota 12 a Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de abril de 2020. A Companhia adotou o CPC 06 - R2 (IFRS 16) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, conseqüentemente, a informação comparativa do ano 2019 não foi reapresentada. Não houve efeitos nas reservas de lucros e no resultado advindos de sua adoção inicial em 1º de abril de 2020.

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	452	536	1.809	2.062
(-) Encargos financeiros a apropriar	(116)	(129)	(463)	(496)
	336	407	1.346	1.566
Circulante	(123)	(128)	(494)	(494)
Não circulante	213	279	852	1.072

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
2023	70	133	279	512
2024	115	118	462	452
2025	28	28	111	108
	213	279	852	1.072

18 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Adiantamentos de clientes incorporações imobiliárias (i)	-	-	922	518
Permutas físicas (ii)	-	-	6.296	5.225
	-	-	7.218	5.743
Credores por imóveis compromissados	-	-	3.929	3.929
	-	-	11.147	9.672
Circulante	-	-	(5.922)	(4.447)
Não circulante	-	-	5.225	5.225

- (i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante;
- (ii) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

19 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Inpar Investimentos II S.A.	-	1	-	-
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda.	4	4	-	-
Viver Desenv. Imob. Ltda.	-	15.750	-	-
Viver Empreend. Ltda.	37.267	5.624	189	-
Viver Participações Ltda.	182	20	-	-
Inpar Incorp. Imob. e Associados Ltda.	-	1.009	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	11	11	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	6	-	-	-
LIV Real Estate Distressed Gestão Imob. Ltda	74	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda	5.013	-	-	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	4.160	4.732
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.734)	(3.734)
	<u>42.762</u>	<u>22.624</u>	<u>820</u>	<u>1.203</u>

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

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Viver Desenv. Imob. Ltda.	13.011	-	-	-
F5 Credito e Intermediação de Negócios Ltda	6	86	-	-
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	509	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	-	15	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (ii)	9.634	8.450	9.634	8.450
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	45	45	45	45
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	<u>22.752</u>	<u>9.161</u>	<u>9.735</u>	<u>8.551</u>

(ii) O saldo a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. é decorrente da aquisição via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornando-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB), ora convertidas na 1ª. tranche de aumento de capital do plano de recuperação judicial, conforme mencionado na Nota 22.3. Do montante principal de R\$ 27.099, resta em aberto o saldo de R\$ 6.596, que atualizado conforme contrato até 30/06/2022 totaliza R\$ 9.634.

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladas em conjunto destinam-se ao desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos. Estas operações poderiam gerar resultado diferente na controladora, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas, não gerando efeito no resultado consolidado.

Dentre os negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, pode-se destacar: (i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos; (ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos; (iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, são decididos pela administração para todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

(c) Remuneração de administradores

A remuneração dos administradores e diretores em 30 de junho de 2022 foi de R\$ 441 (30 de junho de 2021 - R\$ 4.169) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	480	810	126	60	1.476
Bônus (nota 2.18a)	-	600	-	-	600
Plano de Outorga de Benefícios	(271)	(814)	-	-	(1.085)
Benefícios diretos e indiretos	-	50	-	-	50
Em 30 de junho de 2022	<u>209</u>	<u>46</u>	<u>126</u>	<u>60</u>	<u>441</u>
Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	-	11
Salário/pró-labore	325	780	21	-	1.126
Plano de Outorga de Benefícios	748	2.243	-	-	2.991
Benefícios diretos e indiretos	1	50	1	-	52
Em 30 de junho de 2021	<u>1.074</u>	<u>3.073</u>	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>4.169</u>

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 29 de abril de 2022 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$ 21.633.

Do montante de R\$ 441 em 30 de junho de 2022, R\$ (1.085) (em 30 de junho de 2021 – R\$ 2.991) referem-se à reversão parcial da provisão do Programa de Outorga de Ações Restritas, aprovado pelo Conselho de Administração em 14 de janeiro de 2021. Este Programa tem o objetivo de conceder as pessoas elegíveis a oportunidade de receber ações da Companhia, de forma a manter o alinhamento de interesses entre acionistas da Companhia e as pessoas elegíveis, promovendo a retenção de tais pessoas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Programa é composto por 4 tranches, tendo como limite a outorga de no máximo 14% do capital social total da Companhia, divididas da seguinte forma:

Tranche	Condição de Outorga	Montante de Ações Restritas Passíveis de Outorga
Tranche 1	Aprovação do Plano e do Programa.	Até 4% do capital social da Companhia na data de outorga.
Tranche 2	Marketcap (**) da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 120 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 4% das ações de emissão da Companhia na data de outorga.
Tranche 3	Marketcap (**) da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 180 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 3% das ações de emissão da Companhia na data de outorga.
Tranche 4	Marketcap (**) da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 240 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 3% das ações de emissão da Companhia na data de outorga.

(**) Marketcap é o valor de mercado da Companhia, obtido através da multiplicação entre o número total de ações emitidas pela Companhia pelo valor de negociação de cada ação. As condições de outorga foram satisfeitas, sendo que o período de carência da tranche 1 começou em janeiro de 2021 e o período de carência das tranches 2, 3 e 4 se iniciou em julho de 2021.

20 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Encargos trabalhistas	946	336	1.285	785
Remuneração variável - Bônus (i)	1.012	1.939	2.550	5.360
Plano de Outorga de Benefícios (ii)	11.593	12.727	11.593	12.727
Trabalhistas	13.551	15.002	15.428	18.872
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	580	661
Parcelamentos tributários	1.143	1.244	4.897	5.603
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	174	178
Parcelamento PERT -Lei 13.496/17	-	-	-	21.120
Parcelamento IPTU	-	-	584	768
Tributos correntes	286	284	2.004	1.855
IPTU a pagar (iii)	-	-	22.141	20.128
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	108	-
PIS e COFINS diferidos	-	-	212	1.110
Tributárias	1.429	1.528	30.700	51.423
Total	14.980	16.530	46.128	70.295
Circulante	(14.933)	(15.492)	(42.810)	(46.833)
Não circulante	47	1.038	3.318	23.462

(i) Conforme mencionado na nota explicativa 2.18(a), em 30 de junho de 2022, foi constituída provisão para remuneração variável - Bônus para os empregados e administradores;

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 19(c), a Companhia constituiu provisão para o Plano de Outorga de Benefícios para os administradores;
- (iii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 21.107, de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 963 e do escritório corporativo de R\$ 71.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
2023	47	258	1.915	5.651
2024	-	312	781	3.798
2025	-	312	336	3.228
2026	-	156	145	2.855
2027	-	-	83	2.614
A partir de 2028	-	-	58	5.316
	<u>47</u>	<u>1.038</u>	<u>3.318</u>	<u>23.462</u>

No PERT foi possível migrar parcelamentos já existentes, além da possibilidade de parcelar demais débitos vencidos até 30 de abril de 2017. A consolidação dos débitos da RFB e PGFN ocorreram durante o ano de 2018 da adesão ao PERT.

A Companhia, em 04 de março de 2022, por intermédio de 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.

Os efeitos dessa sentença já foram reconhecidos administrativamente pela PGFN entre os meses de maio e junho de 2022 que, por intermédio de processo administrativo, já alocaram o pagamento com créditos de prejuízo fiscal então existente.

A amortização e constituição de créditos foi realizada em 30 de junho de 2022, e cujos efeitos no resultado do período montaram R\$ 32.139 mil, dos quais R\$ 25.905 mil decorrentes do registro de crédito fiscal de R\$ 25.905 por parte da Controladora e R\$ 6.234 mil decorrentes da atualização dos créditos relacionados aos pagamentos efetuados e do desreconhecimento da atualização monetária do passivo do PERT.

Por fim, em que pese a possibilidade de reexame pelo Tribunal Regional Federal, o presente caso deve ser classificado como “provável de aceite pelas autoridades fiscais, conforme posicionamento dos assessores jurídicos da Companhia.

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

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

Descrição	Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
No início do exercício	-	1.020
Ajustes	26.023	(275)
Despesas (receitas) no resultado (i)	(25.915)	(140)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Imposto de renda e contribuição social diferidos	108	605
PIS e COFINS diferidos	212	746
Tributos diferidos	320	1.351

(i) Do total de receita R\$ 25.905 são decorrentes do registro de crédito fiscal referente ao mandato de segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100 do PERT (Nota 20)

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(16.412)	2.619	(15.340)	2.866
Resultado de participações societárias	12.774	(16.686)	(735)	(58)
Base de cálculo	(3.638)	(14.067)	(16.075)	2.808
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(1.237)	(4.783)	(5.466)	955
Crédito não constituído	1.237	3.568	5.466	3.568
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social	25.905	-	25.905	-
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	1.215	(304)	(4.773)
Imposto de renda e contribuição social	25.905	-	25.601	(250)
Corrente	-	-	(314)	(294)
Diferido	25.905	-	25.915	44
Imposto de renda e contribuição social	25.905	-	25.601	(250)

21 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	1.915	1.628
Provisão para demandas judiciais (b)	10.434	15.600	117.409	121.708
	10.434	15.600	119.324	123.336
Circulante	-	-	(1.915)	(1.628)
Não circulante	10.434	15.600	117.409	121.708

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

Consolidado

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>30 de junho de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
No início do exercício	1.628	2.080
Provisão/(reversão), líquida	<u>287</u>	<u>(452)</u>
No fim do período/exercício	<u>1.915</u>	<u>1.628</u>

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

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de junho de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>	<u>30 de junho de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
Trabalhistas	2.536	2.639	4.946	5.394
Tributárias	-	-	4.020	3.233
Cíveis	1.428	1.304	8.167	7.689
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	6.470	11.657	100.276	105.392
Não circulante	<u>10.434</u>	<u>15.600</u>	<u>117.409</u>	<u>121.708</u>

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de junho de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>	<u>30 de junho de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
No início do exercício	15.600	15.967	121.708	157.649
Demandas judiciais encerradas	1	(19.933)	-	(24.560)
Complemento (reversão) de provisão (Nota 28)	<u>(5.167)</u>	<u>19.566</u>	<u>(4.299)</u>	<u>(11.381)</u>
No fim do exercício / período	<u>10.434</u>	<u>15.600</u>	<u>117.409</u>	<u>121.708</u>

Dentre as provisões trabalhistas, em 30 de junho de 2022, a Companhia e suas controladas são parte em 137 ações judiciais, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 81,75% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para cobertura das prováveis perdas de R\$ 3.318 (31 de dezembro de 2021 - R\$ 3.536).

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Trabalhistas	679	318	1.727	1.781
Ambientais	-	-	-	-
Tributárias	30	29	629	520
Cíveis	3.917	5.785	7.013	7.226
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	3.668	5.474	76.089	66.027
	<u>8.294</u>	<u>11.606</u>	<u>85.458</u>	<u>75.554</u>

22 Patrimônio líquido**22.1 Capital social**

Descrição	Quantidade de ações
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
Saldo em 30 de junho de 2021	106.507.317
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 e 30 de junho de 2022	<u>142.902.713</u>

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\$ 12.038, 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\$ 147; (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\$ 1; (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\$ 7.448; 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\$ 4.442.

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\$ 49.866, 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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 42.349; (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\$ 7.000 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\$ 517.

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\$ 48.963 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 Recuperação Judicial, mediante a capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 44.268 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\$ 4.695.

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 o capital social da Companhia é de R\$ 2.449.892 representado por 142.902.713 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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.

22.2 Gastos com subscrição de ações

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

22.3 Ações subscritas a cancelar

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

22.4 Política de dividendos

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício, se houver após a absorção dos prejuízos acumulados, 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado e dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido.

23 Lucro por ação

O lucro líquido básico e diluído por ação em 30 de junho de 2022 é de R\$ 0,0664 (30 de junho de 2021- lucro básico e diluído de R\$ 0,0264).

	<u>30 de junho de 2022</u>	<u>30 de junho de 2021</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	9.493	2.619
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	<u>142.902.713</u>	<u>99.028.349</u>
Lucro líquido básico e diluído por ação - R\$	<u>0,0664</u>	<u>0,0264</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Lucro bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
Receita de imóveis	-	122	14.103	23.559
Reversão/(provisão) para distratos	-	-	25.219	17.864
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	119	960
Receita de serviços	975	2.007	1.281	2.026
Receita operacional bruta	975	2.129	40.722	44.409
Impostos incidentes	(60)	(292)	(360)	(1.715)
Receita operacional líquida	915	1.837	40.362	42.694
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	(33)	(19.008)	(26.525)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	-	(15.583)	(15.226)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	6.267	14.653
Encargos financeiros (Nota 14)	342	-	(3.331)	(3.554)
Custos dos imóveis vendidos	342	(33)	(31.655)	(30.652)
Lucro bruto	1.257	1.804	8.707	12.042

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

Em setembro de 2021 houve o lançamento do empreendimento Nova Fama e em abril de 2022 o lançamento do empreendimento Park 183. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 29.

25 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
Salários e encargos	(7.198)	(3.664)	(13.038)	(7.574)
Plano de outorga de ações restritas	1.133	(2.991)	1.133	(2.991)
Assessoria e consultoria	(2.590)	(2.617)	(3.515)	(3.647)
Gastos corporativos	(1.209)	(758)	(3.039)	(1.411)
Aluguéis	(66)	(66)	(104)	(104)
Depreciação direito de uso imóvel	(61)	(61)	(298)	(234)
	(9.991)	(10.157)	(18.861)	(15.961)
Despesas com reestruturação	(365)	(526)	(365)	(526)
Depreciação e amortização	(152)	(176)	(202)	(266)
	(517)	(702)	(567)	(792)
	(10.508)	(10.859)	(19.428)	(16.753)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
Publicidade e propaganda	(39)	(84)	(1.151)	(795)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados	(43)	-	(264)	-
Comissões	(60)	-	(501)	(623)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(1)	-	(499)	(657)
Despesas com garantia de obras	-	-	(147)	(695)
Perdas estimadas	-	-	-	19
	<u>(143)</u>	<u>(84)</u>	<u>(2.562)</u>	<u>(2.751)</u>

27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	22	181	6.281	1.918
Rendimentos com aplicação financeiras	-	-	2.020	384
	<u>22</u>	<u>181</u>	<u>8.301</u>	<u>2.302</u>
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(1.176)	(4.973)	(2.089)	(8.077)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	-	(34)	-	-
Multas	(50)	(4)	(69)	(115)
Juros	(3)	-	(27)	(97)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	-	(310)
Outras despesas financeiras	(7)	(6)	(49)	(41)
	<u>(1.236)</u>	<u>(5.017)</u>	<u>(2.234)</u>	<u>(8.640)</u>
(=) Resultado Financeiro	<u>(1.214)</u>	<u>(4.836)</u>	<u>6.067</u>	<u>(6.338)</u>

28 Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
Alienação (baixa) de imobilizado	-	1	-	1
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 21)	5.167	(1.046)	4.299	16.792
Perdas estimadas	-	(83)	-	(83)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(9)	(42)	(2.997)	(7.701)
Pagamento de contencioso	(454)	-	(6.946)	(1.256)
Baixa de passivos prescritos	-	-	-	6.704
Outras receitas e (despesas) operacionais	<u>2.266</u>	<u>1.078</u>	<u>(3.215)</u>	<u>2.151</u>
	<u>6.970</u>	<u>(92)</u>	<u>(8.859)</u>	<u>16.608</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Unidades vendidas em construção	7.678	7.967
Unidades em estoque em construção	7.486	15.934
Custo orçado a incorrer (*)	15.164	23.901
Estoque imóveis em construção, líquido de impairment (Nota 7)	29.462	26.265
Custo total a ser apropriado no futuro	44.626	50.166

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

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

Descrição	Consolidado	
	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Vendas contratadas a apropriar (Nota 6)	8.000	8.327
Adiantamento de clientes permuta física	1.071	-
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(7.678)	(7.967)
	1.393	360
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	15,4%	4,3%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(189)	(173)
	1.204	187
Percentual da margem a apropriar (*)	15,3%	2,2%

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

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

As variações de venda contratada a apropriar e custo a incorrer nas unidades vendidas, comparativamente com 31 de dezembro de 2021, estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento das obras dos empreendimentos Nova Fama e Park 183. A margem a apropriar reflete o projeto Nova Fama, que estava com obras paralisadas há mais de 5 anos e, quando da retomada da construção em 2021, foi realizada uma revisão dos orçamentos para finalização e manutenção das benfeitorias já realizadas no empreendimento, gerando um incremento no custo a incorrer de obra. O Projeto Park 183 começou a ser apropriado no segundo trimestre de 2022.

As vendas contratadas a apropriar não estão com ajuste a valor presente, pois o mesmo somente é efetivado para as vendas apropriadas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Consolidado	
	30 de junho de 2022	30 de junho de 2021
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	23.599	52.163
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(3.580)	-
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	(222)	-
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(491)	(1.085)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(24.242)	(37.397)
Total	(4.936)	13.681
Resultado apropriado em exercícios anteriores	(6.726)	(3.197)
Resultado apropriado no exercício	(11.661)	10.484
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(3.331)	(50)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(14.992)	10.434
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	23.699	1.608
Total do resultado bruto	8.707	12.042

30 Eventos Subsequentes**(a) Aumento de capital social**

O Conselho de Administração da Companhia aprovou, no dia 13 de julho de 2022, aumento de capital dentro do limite do capital autorizado de até 37.527.099 ações ao preço de emissão de R\$ 0,73 por ação, fixado com base na cotação das ações de emissão da Companhia na bolsa de valores considerando-se o fechamento dos 30 pregões anteriores à aprovação do aumento de capital.

O Aumento de Capital será realizado mediante subscrição de ações:

- (i) pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados;
- (ii) pelos debenturistas detentores de crédito remanescente referente à dívida relacionada às debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em 31 de maio de 2011;
- (iii) pelas pessoas elegíveis participantes da 2ª e 3ª tranche do Programa de Outorga de Benefícios aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de janeiro de 2021 e ratificada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2021; e
- (iv) pelos acionistas da Companhia que exercerem o direito de preferência.

Será assegurado o direito de preferência para subscrição proporcional das novas ações aos acionistas inscritos no registro da Companhia no dia 19 de julho de 2022. O prazo decadencial para exercício do direito de preferência é de 30 dias contados de 20 de julho de 2022, inclusive, e encerrando-se em 18 de agosto de 2022, inclusive, bem como para manifestarem seu interesse na reserva de sobras. O direito de preferência dos acionistas da Companhia será exercido na proporção de suas participações no capital social, proporção esta que será 0,262605924 novas ações para cada ação de sua titularidade (equivalente a 26,2605924%). As frações de ações de emissão da Companhia na subscrição do Aumento de Capital serão desprezadas para fins do exercício da preferência.

O Aumento de capital destina-se, preponderantemente, à quitação de Créditos detido pelos credores contra a Companhia, com a consequente redução do seu endividamento. A escolha da forma de

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de junho de 2022**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

pagamento dos Créditos mediante a emissão de ações pela Companhia tem como objetivo reforçar a sua estrutura de capital e o 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.

(b) Aditivo ao Instrumento Particular de Renegociação de Dívidas e Outras Avenças

Em 13 de julho de 2022, o Conselho de Administração da Companhia ratificou o Aditivo ao Instrumento Particular de Renegociação de Dívidas e Outras Avenças (“Aditivo”) celebrado, em 30 de junho de 2022, entre a Companhia e o Fundo de Liquidação Financeiro – Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados (“FLF”), cujo objeto foi a renegociação do Instrumento Particular de Renegociação de Dívidas e Outras Avenças celebrado, em 19 de outubro de 2018, entre a Companhia e o FLF, com o descruzamento dos ativos e passivos ali relacionados, prevendo, em síntese, que:

- (i) as unidades não comercializadas referentes à SPE Beira Mar permanecerão em propriedade da Companhia;
- (ii) as unidades não comercializadas, que totalizam um valor estimado de R\$ 1.660, serão transferidas pelo FLF à Companhia;
- (iii) os créditos sobressalentes, no valor estimado de R\$ 15.872 e aqueles que encontram-se em processo de repasse, no valor estimado de R\$ 2.523 ambos referentes ao projeto imobiliário Beira Mar e Beira Mar II, serão cedidos pelo FLF à Inpar Projeto 71 SPE Ltda. e os demais créditos referentes ao projeto imobiliário Beira Mar e Beira Mar II em processo de repasse, no valor estimado de R\$ 10.323, continuarão destinados ao FLF;
- (iv) o passivo contencioso sobressalente, no valor estimado de R\$ 5.966, será de integral responsabilidade da Companhia; e
- (v) o crédito reconhecido em favor do FLF, no valor de R\$ 9.200, deverá ser pago mediante conversão em ações ordinárias da Companhia, sendo que o preço de emissão de cada ação será determinado nos termos do artigo 170, §1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 (trinta) pregões realizados no ambiente da bolsa de valores anteriores à Reunião do Conselho de Administração que deliberou sobre o aumento de capital social da Companhia.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, identificadas como controladora e consolidado, da Viver Incorporadora e Construtora S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, a Companhia e suas controladas incorreram em lucro na Controladora de R\$ 9.493 mil, (lucro de R\$ 2.619 mil em 30 de junho de 2021), lucro no Consolidado de R\$ 10.261, (lucro de R\$ 2.616 em 30 de junho de 2021), além de apresentar patrimônio líquido a descoberto de R\$ 191.558 mil (R\$ 201.051 mil em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e Consolidado, e passivo circulante superior ao ativo circulante de R\$ 257.011 mil (R\$ 259.419 mil em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e R\$ 196.612 mil (R\$ 198.570 mil em 31 de dezembro de 2021).

O lucro do período findo em 30 de junho de 2022, na Controladora e no Consolidado, foi impactado por efeito positivo não recorrente de R\$ 32.139 mil, decorrente de decisão judicial favorável à Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 20. Ainda que o processo de Recuperação Judicial da Companhia e suas controladas tenha se encerrado em 17 de dezembro de 2021, a Administração vem empregando esforços para cumprir com as ações propostas e renegociação de dívidas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a fim da retomada dos negócios e da lucratividade, e desta forma garantir a continuidade operacional da Companhia e suas controladas. A situação patrimonial e financeira, juntamente com outros assuntos descritos na mesma Nota Explicativa, ainda indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e suas controladas 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 da Companhia e suas controladas continuar operando. Se as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Imóveis a comercializar – Terreno Chácara Europa

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, a Companhia é proprietária do imóvel intitulado “Terreno Chácara Europa”, registrado por R\$ 45.420 mil (líquido de provisão para impairment) nas informações contábeis intermediárias consolidadas findas em 30 de junho de 2022. 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 conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase - Debêntures a pagar

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, em 30 de junho de 2022 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, referido litígio permanece em curso, sem que haja qualquer decisão final proferida até a presente data. Diante deste cenário incerto, a Companhia manteve o saldo reconhecido no passivo circulante e usa da melhor estimativa disponível para sua valorização. Nossa conclusão não está ressaltada em relação a esse assunto.

Ênfase – 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 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 conclusão não está ressaltada em relação a esse assunto.

Outros assuntos**Demonstração do valor adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de três meses findo em 30 de junho de 2022, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Nelson Varandas dos Santos
Contador CRC 1SP-197.110/O-3

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara

Diretor Vice-Presidente Financeiro

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

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso V do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes - S/S para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2022.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara

Diretor Vice-Presidente Financeiro