

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026	8
DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026	17
DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	43
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	95
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	97
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	98

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	48.800.409
Preferenciais	0
Total	48.800.409
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	159.481	154.697
1.01	Ativo Circulante	2.127	1.564
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4	4
1.01.03	Contas a Receber	780	780
1.01.03.01	Clientes	780	780
1.01.06	Tributos a Recuperar	44	44
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	44	44
1.01.07	Despesas Antecipadas	136	186
1.01.07.02	Despesas a apropriar	136	186
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.163	550
1.01.08.03	Outros	1.163	550
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	1.163	550
1.02	Ativo Não Circulante	157.354	153.133
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.573	3.147
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.078	2.642
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	3.078	2.642
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	495	505
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	401	401
1.02.01.10.06	Despesas a apropriar	54	64
1.02.02	Investimentos	153.154	149.292
1.02.02.01	Participações Societárias	153.154	149.292
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	153.154	149.292
1.02.03	Imobilizado	596	653
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	596	653
1.02.04	Intangível	31	41
1.02.04.01	Intangíveis	31	41
1.02.04.01.02	Software/Outros	31	41

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	159.481	154.697
2.01	Passivo Circulante	105.531	93.657
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	333	210
2.01.01.01	Obrigações Sociais	129	34
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	204	176
2.01.02	Fornecedores	1.666	1.517
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.666	1.517
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.995	2.080
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.852	1.937
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	1.740	1.847
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	112	90
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	143	143
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	144	144
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	144	144
2.01.05	Outras Obrigações	81.012	81.224
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	76.406	76.580
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	76.406	76.580
2.01.05.02	Outros	4.606	4.644
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.606	4.644
2.01.06	Provisões	20.381	8.482
2.01.06.02	Outras Provisões	20.381	8.482
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	20.381	8.482
2.02	Passivo Não Circulante	99.179	106.507
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	222	259
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	222	259
2.02.02	Outras Obrigações	90.208	90.208
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	90.208	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	90.208	0
2.02.02.02	Outros	0	90.208
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	0	90.208
2.02.04	Provisões	8.749	16.040
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	94	105
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	94	105
2.02.04.02	Outras Provisões	8.655	15.935
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	8.655	15.935
2.03	Patrimônio Líquido	-45.229	-45.467
2.03.01	Capital Social Realizado	2.906.597	2.899.401
2.03.01.01	Capital Social	2.906.597	2.899.401
2.03.02	Reservas de Capital	6.652	7.989
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	11
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
2.03.02.09	Transação de Capital com Sócios	-63.067	-61.730
2.03.02.10	Bônus de Subscrição	101.857	101.857
2.03.02.11	Ágio na exercício do bônus de subscrição	50.950	50.950

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.958.478	-2.952.857

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-4	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	28	0
3.03	Resultado Bruto	24	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.624	-4.908
3.04.01	Despesas com Vendas	-2	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.366	-2.943
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.501	-1.022
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.757	-943
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.600	-4.908
3.06	Resultado Financeiro	-21	-28
3.06.02	Despesas Financeiras	-21	-28
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.621	-4.936
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-5.621	-4.936
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-5.621	-4.936
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,1155	-0,1287
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,1155	-0,1287

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	-5.621	-4.936
4.03	Resultado Abrangente do Período	-5.621	-4.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.098	-169
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.045	-2.906
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-5.621	-4.936
6.01.01.02	Depreciação e amortização	71	80
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-7.280	1.007
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	28	0
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	7.757	943
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.053	2.737
6.01.02.04	Créditos diversos	-613	-67
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-436	-16.582
6.01.02.07	Despesas antecipadas	60	59
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	27	-1.546
6.01.02.09	Fornecedores	149	270
6.01.02.10	Contas a pagar	-38	2
6.01.02.12	Partes relacionadas	-174	20.601
6.01.02.14	Provisões	-28	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.135	203
6.02.01	Aumento de capital	7.196	0
6.02.02	Transação de Capital com Sócios	-1.337	0
6.02.04	Imobilizado	-4	3
6.02.06	Distribuição de Lucros antecipadas	0	200
6.02.08	Investimento	280	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-37	-34
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-37	-34
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4	4
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4	4

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026

(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	2.899.401	-83.099	91.088	-2.952.857	0	-45.467
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.899.401	-83.099	91.088	-2.952.857	0	-45.467
5.04	Transações de Capital com os Sócios	7.196	0	-1.337	0	0	5.859
5.04.01	Aumentos de Capital	7.196	0	-1.337	0	0	5.859
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.621	0	-5.621
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-5.621	0	-5.621
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.906.597	-83.099	89.751	-2.958.478	0	-45.229

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.904.108	-83.099	40.131	-2.924.033	0	-62.893
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.904.108	-83.099	40.131	-2.924.033	0	-62.893
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.811	0	0	0	0	-4.811
5.04.08	Cisão Parcial	-4.811	0	0	0	0	-4.811
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.936	0	-4.936
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.936	0	-4.936
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.899.297	-83.099	40.131	-2.928.969	0	-72.640

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	3.481	-2.479
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	28	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-156	-174
7.02.04	Outros	3.609	-2.305
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.481	-2.479
7.04	Retenções	-71	-80
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-71	-80
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	3.410	-2.559
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-7.757	-943
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.757	-943
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.347	-3.502
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.347	-3.502
7.08.01	Pessoal	1.238	1.401
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.005	1.081
7.08.01.02	Benefícios	218	260
7.08.01.03	F.G.T.S.	14	60
7.08.01.04	Outros	1	0
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	1	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10	3
7.08.02.01	Federais	4	1
7.08.02.03	Municipais	6	2
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26	30
7.08.03.01	Juros	21	28
7.08.03.02	Aluguéis	5	2
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-5.621	-4.936
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-5.621	-4.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	207.116	210.706
1.01	Ativo Circulante	78.066	83.903
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.956	7.702
1.01.03	Contas a Receber	25.428	26.834
1.01.03.01	Clientes	25.428	26.834
1.01.04	Estoques	38.289	39.220
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	38.289	39.220
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.433	2.404
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.433	2.404
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.220	674
1.01.07.02	Despesas a apropriar	2.220	674
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.740	7.069
1.01.08.03	Outros	6.740	7.069
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	6.740	7.069
1.02	Ativo Não Circulante	129.050	126.803
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	124.983	122.473
1.02.01.04	Contas a Receber	292	335
1.02.01.04.01	Clientes	292	335
1.02.01.05	Estoques	94.150	94.150
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	94.150	94.150
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	11.851	9.311
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	11.851	9.311
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	18.690	18.677
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	1.080	1.080
1.02.01.10.05	Créditos diversos	17.556	17.533
1.02.01.10.06	Despesas a apropriar	54	64
1.02.02	Investimentos	3.274	3.455
1.02.02.01	Participações Societárias	3.274	3.455
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3.274	3.455
1.02.03	Imobilizado	762	834
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	762	834
1.02.04	Intangível	31	41
1.02.04.01	Intangíveis	31	41
1.02.04.01.02	Software/Outros	31	41

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	207.116	210.706
2.01	Passivo Circulante	100.762	97.519
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	560	372
2.01.01.01	Obrigações Sociais	222	87
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	338	285
2.01.02	Fornecedores	4.964	4.365
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.964	4.365
2.01.03	Obrigações Fiscais	64.021	63.395
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.263	30.696
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	226	211
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	28.412	28.982
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	643	465
2.01.03.01.04	Impostos Diferidos	982	1.038
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	33.758	32.699
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.681	4.022
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3.537	3.878
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.537	3.878
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	144	144
2.01.05	Outras Obrigações	22.889	20.838
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.425	5.343
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	7.425	5.343
2.01.05.02	Outros	15.464	15.495
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	206	336
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.329	1.329
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	346	455
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	13.583	13.375
2.01.06	Provisões	4.647	4.527
2.01.06.02	Outras Provisões	4.647	4.527
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	672	616
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	3.975	3.911
2.02	Passivo Não Circulante	56.435	153.696
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	16.359	18.312
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	16.137	18.053
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	16.137	18.053
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	222	259
2.02.02	Outras Obrigações	3.988	94.196
2.02.02.02	Outros	3.988	94.196
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	0	90.208
2.02.02.02.09	Credores por Imóveis Compromissados	3.988	3.988
2.02.03	Tributos Diferidos	4	4
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4	4
2.02.04	Provisões	36.084	41.184
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	269	293
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	269	293
2.02.04.02	Outras Provisões	35.815	40.891

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	35.815	40.891
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	49.919	-40.509
2.03.01	Capital Social Realizado	2.906.597	2.899.401
2.03.01.01	Capital Social	2.906.597	2.899.401
2.03.02	Reservas de Capital	6.652	7.989
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	11
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
2.03.02.09	Transação de Capital com Sócios	-63.067	-61.730
2.03.02.10	Bônus de Subscrição	101.857	101.857
2.03.02.11	Ágio na exercício do bônus de subscrição	50.950	50.950
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.958.478	-2.952.857
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	95.148	4.958

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.808	10.230
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.731	-8.088
3.03	Resultado Bruto	77	2.142
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.692	-6.906
3.04.01	Despesas com Vendas	-131	-483
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.195	-5.092
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.382	-1.334
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	16	3
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.615	-4.764
3.06	Resultado Financeiro	64	68
3.06.01	Receitas Financeiras	146	447
3.06.02	Despesas Financeiras	-82	-379
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.551	-4.696
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-108	-278
3.08.01	Corrente	-135	-334
3.08.02	Diferido	27	56
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.659	-4.974
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-6.659	-4.974
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.621	-4.936
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.038	-38
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,1155	-0,1287
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,1155	-0,1287

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-6.659	-4.974
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-6.659	-4.974
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.621	-4.936
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.038	-38

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-8.308	-2.113
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.417	-3.133
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-6.551	-4.696
6.01.01.02	Depreciação e amortização	85	106
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	24	222
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	41	1.600
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	56	-240
6.01.01.07	Impostos diferidos	-56	-122
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	-16	-3
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.891	1.020
6.01.02.01	Contas a receber	1.425	1.594
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	931	5.328
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-29	4
6.01.02.04	Créditos diversos	306	1.482
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-239	-1.561
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-1.536	63
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	873	-3.828
6.01.02.09	Fornecedores	599	1.096
6.01.02.10	Contas a pagar	208	-116
6.01.02.12	Partes relacionadas	1.062	-1.112
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-109	-86
6.01.02.14	Credores por imóveis compromissados	-130	-1.510
6.01.02.15	Provisões	-5.117	0
6.01.02.16	Impostos pagos	-135	-334
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	5.856	203
6.02.01	Distribuição de Lucros antecipadas	0	200
6.02.04	Imobilizado	-3	3
6.02.07	Aumento de capital	7.196	0
6.02.08	Transação de Capital com Sócios	-1.337	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.294	-247
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	-3.478	-995
6.03.06	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-37	-34
6.03.08	Pagamento de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	1.221	782
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.746	-2.157
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.702	19.637
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.956	17.480

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026

(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	2.899.401	-83.099	91.088	-2.952.857	0	-45.467	4.958	-40.509
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.899.401	-83.099	91.088	-2.952.857	0	-45.467	4.958	-40.509
5.04	Transações de Capital com os Sócios	7.196	0	88.871	0	0	96.067	1.020	97.087
5.04.01	Aumentos de Capital	7.196	0	-1.337	0	0	5.859	0	5.859
5.04.08	Distribuição de lucros de minoritários	0	0	90.208	0	0	90.208	1.020	91.228
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.621	0	-5.621	-1.038	-6.659
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-5.621	0	-5.621	-1.038	-6.659
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.906.597	-83.099	179.959	-2.958.478	0	44.979	4.940	49.919

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.904.108	-83.099	40.131	-2.924.033	0	-62.893	5.624	-57.269
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.904.108	-83.099	40.131	-2.924.033	0	-62.893	5.624	-57.269
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.811	0	0	0	0	-4.811	17	-4.794
5.04.06	Dividendos	-4.811	0	0	0	0	0	0	0
5.04.08	Cisão Parcial	0	0	0	0	0	-4.811	0	-4.811
5.04.09	Distribuição de lucros de minoritários	0	0	0	0	0	0	17	17
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.936	0	-4.936	-38	-4.974
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.936	0	-4.936	-38	-4.974
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.899.297	-83.099	40.131	-2.928.969	0	-72.640	5.603	-67.037

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
7.01	Receitas	5.606	12.604
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.606	12.604
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.164	-13.903
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.731	-8.088
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-321	-458
7.02.04	Outros	-6.112	-5.357
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.558	-1.299
7.04	Retenções	-86	-106
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-86	-106
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.644	-1.405
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	162	450
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	16	3
7.06.02	Receitas Financeiras	146	447
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.482	-955
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.482	-955
7.08.01	Pessoal	1.896	3.123
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.609	2.401
7.08.01.02	Benefícios	250	319
7.08.01.03	F.G.T.S.	25	71
7.08.01.04	Outros	12	332
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	12	332
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	194	516
7.08.02.01	Federais	188	496
7.08.02.03	Municipais	6	20
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	87	380
7.08.03.01	Juros	82	378
7.08.03.02	Aluguéis	5	2
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.659	-4.974
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-5.621	-4.936
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.038	-38

08 de junho
de 2026

Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS 1T26

**RELAÇÕES COM
INVESTIDORES**

Viver Incorporadora
e Construtora S.A.

A **Viver Incorporadora e Construtora S.A.** ("Viver" ou "Companhia") anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre de 2026 (**1T26**).

Webcast

Data: 12 de junho de 2026

Hora: 14:00 (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\$ 0,39 (31/03/2026)

Quantidade de ações: 48.800.409

Valor de Mercado: R\$ 19 milhões

Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

Coordenadora de Relações com Investidores

ri.viver@viver.com.br

www.ri.viver.com.br

Destaques 1T26

➤ **Redução de 9,5% do endividamento** total da Companhia em relação ao 4T25, encerrando o trimestre em **R\$ 21 milhões**;

➤ **Despesas Gerais e Administrativas (G&A) de R\$ 3,2 milhões no 1T26**, com **redução de 18,4% em relação ao 4T25 e de 37% na comparação com o ano anterior**, refletindo a continuidade das iniciativas de otimização de custos;

➤ **Carteira total de Contas a Receber de R\$ 26,7 milhões** ao final do período;

➤ **Homologação da 10ª tranche de aumento de capital social no âmbito do Plano de Recuperação Judicial**, o que representou um pagamento de R\$ 7,2 milhões de passivo da Companhia.

➤ **Emissão do Habite-se do empreendimento Station Vila Madalena**, importante marco operacional para a Companhia (Evento Subsequente).

Sumário

1T26

Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	9
Desempenho Econômico-financeiro	12
Balanco Patrimonial	16
Evento Subsequente	20
Anexos	21

Mensagem da Administração

O primeiro trimestre de 2026 marca o início de uma nova etapa para a Viver. Após um período de intensa reorganização operacional, financeira e regulatória, a Companhia inicia o ano focada na conclusão do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), na continuidade das medidas de reestruturação e na preparação para a retomada gradual de nossas atividades operacionais.

Os últimos trimestres foram dedicados à adequação da estrutura da Companhia ao atual estágio de suas operações, com foco na redução de despesas, preservação de caixa, fortalecimento dos processos de governança e regularização de obrigações operacionais e regulatórias.

Conclusão do Atual Ciclo Operacional

Atualmente, os esforços da Companhia permanecem concentrados na conclusão do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), cuja entrega representa um importante marco operacional e o encerramento do ciclo operacional atualmente em desenvolvimento.

Em 27 de abril de 2026, foi emitido o Habite-se do empreendimento, concluindo a fase de construção e permitindo o avanço do processo de entrega e repasse das unidades aos clientes.

Adicionalmente, as vistorias das unidades já estão sendo realizadas, registrando, até o momento, índice de 100% de aproveitamento, demonstrando a qualidade da execução do projeto e a aderência às expectativas dos clientes.

A Administração entende que a conclusão do empreendimento e o avanço do processo de repasse das unidades financiadas constituem etapas relevantes para a recomposição gradual do caixa da Companhia, considerando o ingresso dos recursos financeiros decorrentes dessas liquidações.

Desempenho Econômico-Financeiro

A Companhia manteve sua disciplina na gestão dos recursos ao longo do trimestre. O endividamento total encerrou o período em R\$ 21 milhões, representando redução de 9,5% em relação ao trimestre anterior.

As despesas gerais e administrativas (G&A) totalizaram R\$ 3,2 milhões no período, com redução de 18,4% em relação ao 4T25 e de 37% na comparação com o ano anterior, refletindo os esforços contínuos de adequação da estrutura operacional ao atual estágio da Companhia.

Ao final do trimestre, a Companhia mantinha uma carteira total de contas a receber de R\$ 26,7 milhões, importante fonte potencial de geração de caixa para os próximos períodos e suporte à continuidade de suas operações.

Os resultados do período demonstram a continuidade da execução do plano de reorganização da Companhia. A redução das despesas, a diminuição do endividamento e a obtenção do Habite-se do Station Vila Madalena representam marcos importantes desse processo e reforçam as bases para a construção do próximo ciclo de desenvolvimento da Viver.

Fortalecimento da Estrutura de Capital

Em 27 de janeiro de 2026, o Conselho de Administração homologou a 10ª tranche de aumento de capital social no âmbito do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, operação que representou a conversão de aproximadamente R\$ 7,2 milhões de passivos em capital social, contribuindo para o fortalecimento da estrutura patrimonial da Companhia e para a evolução de seu patrimônio líquido.

Comentário do Desempenho

Este aumento de capital social destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente, bem como reforçar sua estrutura de capital e balanço, visando o desenvolvimento e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva do passivo do grupo.

Adicionalmente, em 05 de fevereiro de 2026, foi aprovada a 2ª Emissão de Bônus de Subscrição da Companhia, em cumprimento às obrigações assumidas no âmbito do Aditivo ao Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças, celebrado entre a Companhia e o Fundo Bellagio em 16 de dezembro de 2025.

A emissão integrou a estrutura da operação firmada com o Fundo Bellagio e constituiu uma das medidas previstas para a liquidação do ajuste de preço apurado no âmbito da transação, representando mais um importante avanço no processo de reorganização financeira e societária da Companhia.

Visão de Futuro e Novo Ciclo de Operações

Com a proximidade da conclusão do empreendimento Station Vila Madalena e o avanço do processo de repasse das unidades aos adquirentes, a Companhia inicia uma nova etapa de sua trajetória, voltada à estruturação de novos negócios e à retomada de suas atividades operacionais.

Nesse contexto, a Companhia mantém um pipeline ativo de projetos, com foco prioritário na cidade de São Paulo. As iniciativas em prospecção são avaliadas à luz de aspectos relacionados à mitigação de riscos, exposição de caixa, potencial de retorno e aderência à estratégia corporativa.

A Administração tem priorizado estruturas que permitam uma atuação mais eficiente e compatível com sua atual estrutura de capital, incluindo parcerias estratégicas e operações em formato de joint venture, capazes de promover o compartilhamento de riscos, reduzir a necessidade de capital próprio e limitar a exposição de caixa da Companhia.

A Administração permanece comprometida com a execução disciplinada de sua estratégia, a transparência na comunicação com o mercado e a construção de uma Companhia cada vez mais sólida e preparada para capturar novas oportunidades de crescimento.

Por fim, convidamos nossos acionistas, investidores, analistas e o mercado em geral para o Webcast de Resultados do 1T26, ocasião em que a Administração apresentará os resultados do período e discutirá os próximos passos da Companhia, incluindo sua estratégia de alocação de capital, eficiência operacional e desenvolvimento de novos negócios.

Rogério Santos Martins Windberg

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	1T26	4T25	Var. 1T26 4T25	1T25	Var. 1T26 1T25
Destaques Operacionais					
Vendas Contratadas (% Viver)	4,1	5,1	-18,8%	9,7	-57,4%
Vendas Contratadas (Unidades)	9	13	-30,8%	22,0	-59,1%
Preço Médio de Vendas (R\$)	457.648	390.041	17,3%	439.104	4,2%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	3,8	5,9	-35,4%	10,2	-62,8%
Lucro (Prejuízo) Bruto	0,1	0,8	-89,8%	2,1	-96,4%
Margem Bruta	2,0%	12,9%	-84,3%	20,9%	-18,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	3,2	1,5	108,2%	2,9	10,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	83,8%	26,0%	222,1%	28,2%	55,6 p.p.
EBITDA	(3,4)	9,2	-137,2%	(3,9)	-12,8%
Margem EBITDA	-89,7%	155,7%	-157,6%	-26,5%	-63,2 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(6,7)	0,9	-804,7%	(5,0)	33,9%
Margem Líquida	-174,9%	16,0%	-1190,1%	-48,6%	-126,2 p.p.
Receitas a Apropriar	1,0	1,9	-44,5%	10,2	-89,9%
Resultados a Apropriar	0,4	0,4	-16,6%	2,1	nc
Margem dos Resultados a Apropriar	21,4%	38,0%	-16,6 p.p.	1214,8%	-1.193,4 p.p.
Despesas com comercialização	(0,1)	(0,3)	-53,5%	(0,5)	-72,9%
G&A ²	(3,1)	(3,8)	-18,5%	(5,0)	-37,6%

Comentário do Desempenho

Principais Empreendimentos

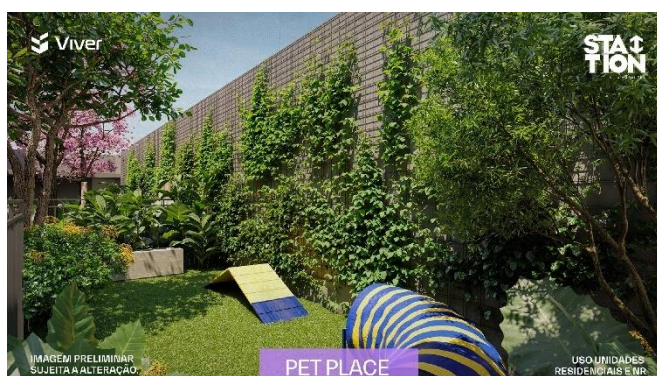
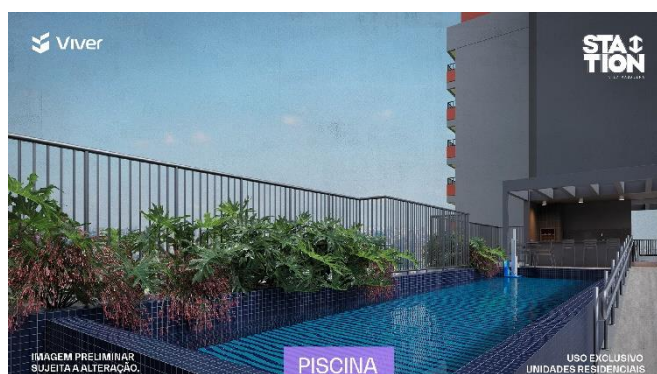
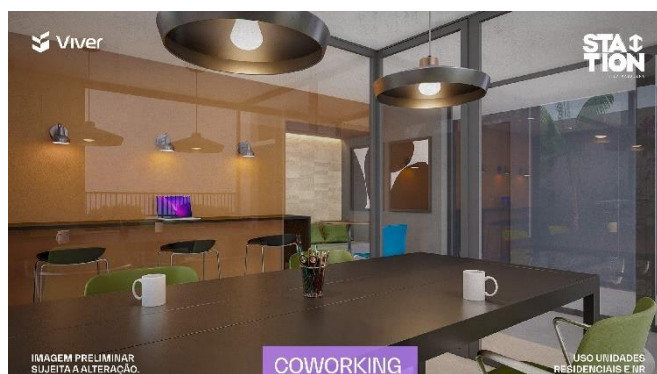


Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Participação	100%	100%	100%
Data de Lançamento	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
Localização	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
Segmento	Médio	Médio	Médio
Classificação	Retomada de obra parada	Greenfield	Retomada de obra parada
% Obras	100%	98,45%	100%
Unidades Lançadas	264	182	148
Unidades em Estoque	0	57	0
VGVLíquido Total (R\$ milhões)	68.961.798	76.401.429	74.436.080
VGVLíquido Contratado	100%	67,35%	100,0%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.983.181	4.892.645	10.125.863
Margem Líquida	15,9%	17,59%	13,6%
TIR a.a	36,4%	0,86%	22,1%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.751.183	24.916.869	25.650.828
MOIC	3,93	1,03	1,39

Comentário do Desempenho

Projeto Atual

Station Vila Madalena



Lançamento: Julho/2023

Classificação: Greenfield

Participação: 100%

Localização: Vila Madalena | São Paulo (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGV Bruto Estimado: R\$ 80 milhões

Unidades Totais: 203 unidades

Unidades Vendidas: 146 unidades

Prazo total estimado de obra: 22 meses

Comentário do Desempenho

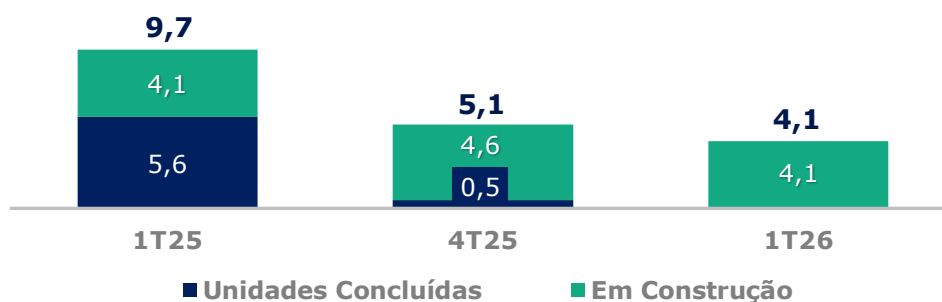
Desempenho Operacional

Vendas Contratadas

No 1T26, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 4,1 milhões, integralmente compostas por unidades do empreendimento de médio padrão Station Vila Madalena (São Paulo/SP), atualmente em fase de construção.

O desempenho do período reflete a continuidade do processo de comercialização das unidades do projeto, em linha com a dinâmica operacional da Companhia, após o encerramento das vendas do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimento integralmente comercializado nos períodos anteriores.

Vendas Brutas
(R\$ milhões)

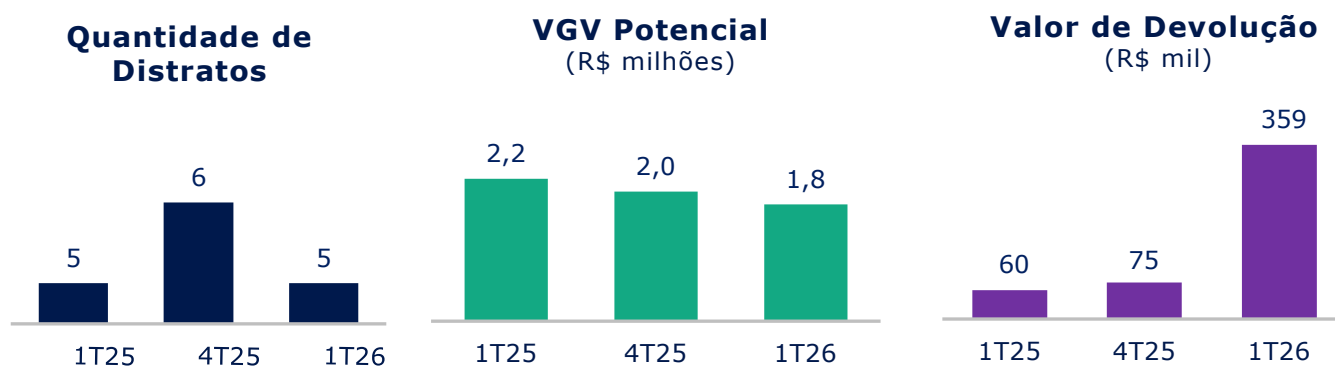


Comentário do Desempenho

Distratos

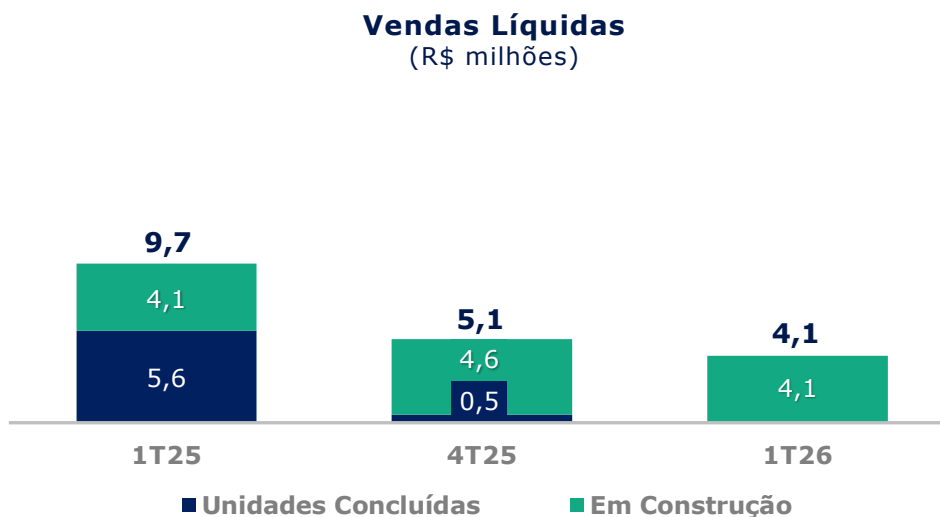
A Companhia manteve sua política de distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

No 1T26, foram distratadas 5 (cinco) unidades, correspondentes a um VGV potencial de R\$ 1,8 milhões, mantendo-se em patamar semelhante ao observado no mesmo período do exercício anterior.



Vendas Líquidas

Considerando o valor não significativo de distratos do trimestre, as vendas líquidas totalizaram R\$ 4,1 milhões, conforme gráfico a seguir:

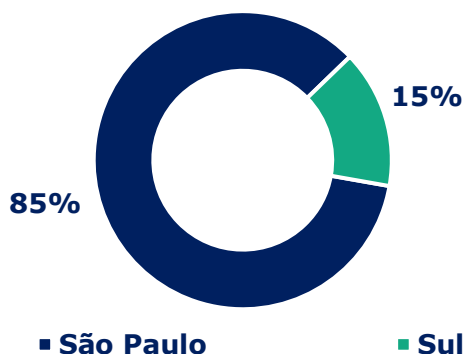


Comentário do Desempenho

Landbank

O Landbank da Companhia continua sendo requalificado de acordo com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book de R\$ 101,9 milhões¹, enquanto o seu valor de avaliação representa R\$ 104,7 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região

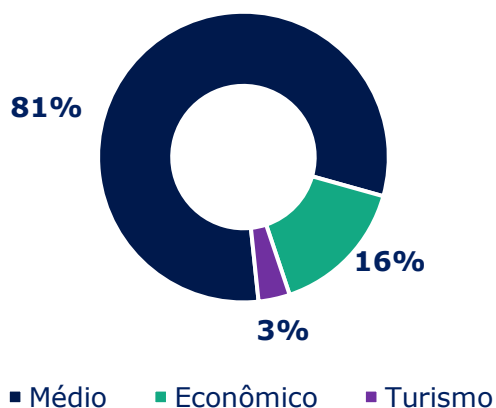


Estoque a Valor de Mercado

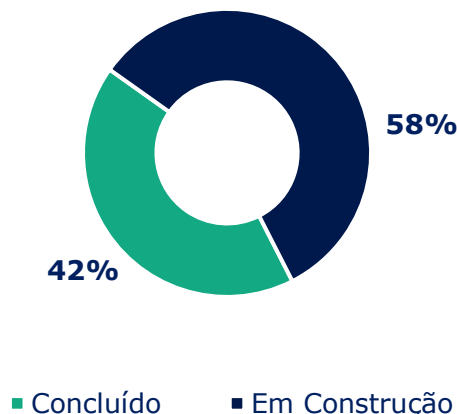
A Viver encerrou o 1T26 com 126 unidades em estoque e VGV de R\$ 42,9 milhões, considerando a participação da Companhia.

A Companhia encerrou o 1T26 com maior concentração de unidades no segmento médio padrão, que representava 81% do total ao final do trimestre. Quanto ao estágio dos empreendimentos, 58% das unidades referiam-se ao projeto Station Vila Madalena, ainda em construção, enquanto 42% correspondiam a unidades concluídas.

Estoque por Segmento



Estoque por Fase



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

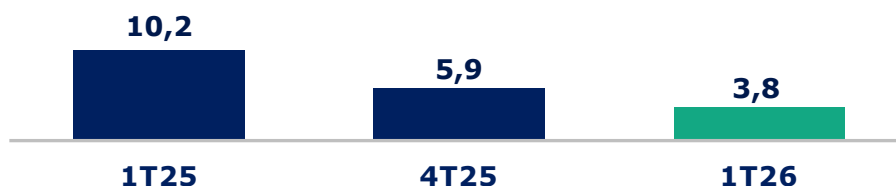
Desempenho Econômico-financeiro

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). 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 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 1T26, a receita operacional líquida foi de R\$ 3,8 milhões, representando redução de 35,4% em relação ao trimestre anterior. A queda observada decorre, principalmente, da dinâmica natural do ciclo dos empreendimentos da Companhia, marcada pelo encerramento do ciclo comercial do empreendimento Domum Home Resort e pelo avanço das vendas das unidades do empreendimento Station Vila Madalena, com a consequente redução do estoque disponível para comercialização e geração de receita no período.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 1T26 totalizou R\$ 3,7 milhões, representando reduções de 27,3% em relação ao 4T25 e de 53,9% em comparação ao mesmo período de 2025. A seguir, apresentamos a composição detalhada do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	1T26	4T25	Var. 1T26 4T25	1T25	Var. 1T26 1T25
Custo dos Imóveis	(3.731)	(5.134)	-27,3%	(8.088)	-53,9%
Custo terreno, incorporação e construção	(616)	(4.358)	-85,9%	(7.345)	-91,6%
Encargos Financeiros	(3.115)	(776)	301,4%	(743)	319,2%

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto

A Viver encerrou o 1T26 com Lucro Bruto de R\$ 77 mil, representando redução de 89,8% em relação ao trimestre anterior. A Margem Bruta totalizou 2,0% no período, refletindo principalmente o menor volume de receita reconhecida no trimestre, em linha com a dinâmica operacional dos empreendimentos da Companhia e a redução do estoque disponível para comercialização.

Por outro lado, a Margem Bruta Ajustada, que desconsidera os efeitos dos juros capitalizados no custo operacional, alcançou 83,8% no 1T26, evidenciando a manutenção da rentabilidade operacional dos empreendimentos no período.

Lucro Bruto (R\$ mil)	1T26	4T25	Var. 1T26 4T25	1T25	Var. 1T26 1T25
Lucro Bruto	77	757	- 89,8%	2.142	- 96,4%
Margem Bruta	2,0%	12,9%	- 10,9 %	20,9%	- 19 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹	83,8%	26,0%	57,8 p.p	28,2%	56 p.p

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 1T26, a Companhia registrou R\$ 1,0 milhão em Receitas a Apropriar e R\$ 373 mil em Resultado Bruto a Apropriar. A Margem Bruta a Apropriar encerrou o trimestre em 36,3%, refletindo a rentabilidade esperada das unidades ainda em fase de reconhecimento contábil da receita, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	1T26	4T25	Var. 1T26 4T25	1T25	Var. 1T26 1T25
Receita a Apropriar	1.028	1.852	- 44,5%	10.168	- 89,9%
Custo a Apropriar	(655)	(1.405)	- 53,4%	(8.060)	- 91,9%
Resultado Bruto a Apropriar	373	447	- 16,6%	2.108	- 82,3%
Margem a Apropriar	36,3%	24,1%	12 p.p	20,7%	16 p.p

As variações de receita e custo a apropriar nas unidades vendidas estão representadas pelas movimentações relacionadas às atividades de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida que avançam as obras do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP).

Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	Station Vila Madalena
Receita a Apropriar	1.028
Custo a Apropriar	(786)
Resultado Bruto a Apropriar	242
Margem a Apropriar	23,5%

Comentário do Desempenho

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

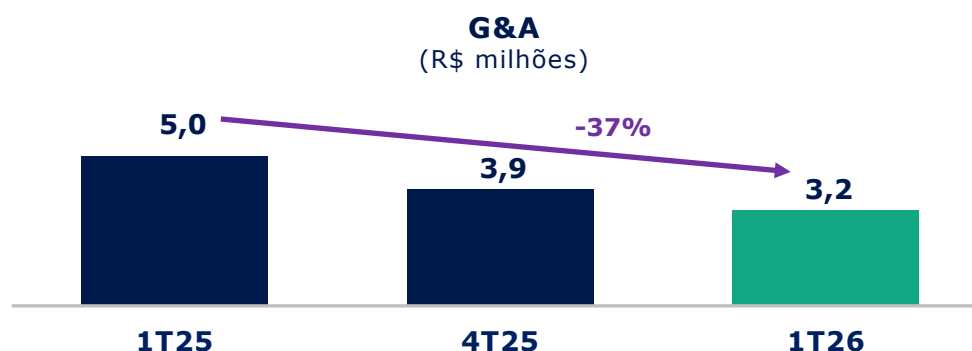
As despesas comerciais totalizaram R\$ 131 mil no 1T26, representando uma redução de 54% em relação ao trimestre anterior e de 73% na comparação com o mesmo período do ano anterior. O desempenho reflete, principalmente, o estágio atual dos empreendimentos da Companhia, com menor volume de despesas relacionadas à comercialização e ao avanço natural do ciclo das obras.

Despesas comerciais (R\$ mil)	1T26	4T25	Var. 1T26 4T25	1T25	Var. 1T26 1T25
Publicidade e propaganda	(106)	(222)	- 52%	(120)	- 11,7%
Comissões	(11)	(34)	- 68%	(332)	- 96,7%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(2)	-	0%	(1)	100,0%
Despesas com garantia de obras	(12)	(26)	- 54%	(30)	- 60,0%
Total	(131)	(282)	- 54%	(483)	- 73%

A administração da Companhia continua comprometida com a otimização das despesas gerais e administrativas, mantendo foco em eficiência operacional, disciplina de custos e racionalização da estrutura corporativa.

Nesse contexto, o 1T26 marcou mais um trimestre de evolução consistente na redução das despesas G&A, que totalizaram R\$ 3,2 milhões, representando redução de 18% em relação ao 4T25 e de 37% na comparação com o 1T25.

O desempenho reflete os efeitos das medidas implementadas pela administração ao longo dos últimos trimestres, especialmente relacionadas à revisão da estrutura administrativa, renegociação de contratos e maior controle das despesas corporativas. Destacam-se as reduções observadas nas linhas de salários e encargos, assessoria e consultoria e gastos corporativos, evidenciando o avanço da Companhia na construção de uma operação mais eficiente, compatível com seu atual momento operacional e preparada para suportar, de forma sustentável, o desenvolvimento de novos projetos e negócios.



Comentário do Desempenho

G&A (R\$ mil)	1T26	4T25	Var. 1T26 4T25	1T25	Var. 1T26 1T25
Salários e Encargos	(1.898)	(2.392)	-20,7%	(2.791)	-32,0%
Assessoria e consultoria	(767)	(884)	-13,2%	(1.287)	-40,4%
Gastos corporativos	(455)	(537)	-15,3%	(887)	-48,7%
Aluguéis	(5)	(4)	25,0%	(2)	nc
Depreciação direito de uso imóvel	(27)	(28)	-3,6%	(36)	-25,0%
Despesas com a Cisão Parcial	-	-	0,0%	(19)	-100,0%
Depreciação e amortização	(58)	(69)	-15,9%	(70)	-17,1%
Total	(3.195)	(3.914)	-18,4%	(5.092)	-37,0%

Resultado Líquido

No 1T26, a Viver registrou prejuízo líquido de R\$ 5,6 milhões, em comparação ao prejuízo líquido de R\$ 4,9 milhões apurado no mesmo período de 2025.

O resultado do trimestre reflete, principalmente, o menor volume de reconhecimento de receitas decorrente do atual estágio operacional dos empreendimentos da Companhia, após o encerramento do ciclo comercial do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimento que contribuiu de forma relevante para os resultados ao longo de 2024 e 2025.

Ainda assim, a Companhia manteve sua estratégia de disciplina financeira e racionalização da estrutura operacional, com continuidade da redução das despesas gerais e administrativas, preservando uma estrutura mais eficiente e alinhada ao atual momento de suas operações, ao mesmo tempo em que segue preparada para o desenvolvimento de novos projetos e negócios.

EBITDA

No 1T26, a Companhia registrou EBITDA negativo de R\$ 3,4 milhões, com margem EBITDA negativa de 89,7%.

Na comparação anual, o EBITDA apresentou melhora de 27%, refletindo a contribuição das vendas realizadas nos períodos anteriores e as iniciativas de otimização operacional implementadas pela administração.

O resultado do trimestre, contudo, foi impactado pelo atual estágio operacional dos empreendimentos da Companhia e pelo menor volume de reconhecimento de receitas no período.

A tabela abaixo apresenta a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	1T26	4T25	Var. 3T25 2T25	1T25	Var. 1T26 1T25
EBT	(6.551)	1.169	-660%	(4.696)	40%
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	(64)	7.129	-101%	0	nc
Despesa financeira (SFH)	3.115	776	301%	(107)	-3011%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	4	nc
EBIT	(3.500)	9.074	-139%	(4.799)	-27%
Depreciação	85	97	-12%	106	-20%
EBITDA	(3.415)	9.171	-137%	(4.693)	-27%
Margem EBITDA	-89,7%	155,7%	-245 p.p.	-45,9%	-44 p.p.

Comentário do Desempenho

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de março de 2026, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 3 milhões, mantendo-se no mesmo patamar do trimestre anterior e apresentando redução de 61% na comparação com o mesmo período de 2025.

A manutenção da posição de caixa no trimestre reflete as medidas de disciplina financeira e controle de despesas adotadas pela Companhia, que contribuíram para a estabilidade da liquidez, mesmo diante do menor volume de receitas e da redução do estoque disponível para comercialização no período.

Nesse contexto, a administração segue comprometida com uma gestão financeira prudente e disciplinada, com foco na preservação da liquidez e no equilíbrio financeiro da Companhia.



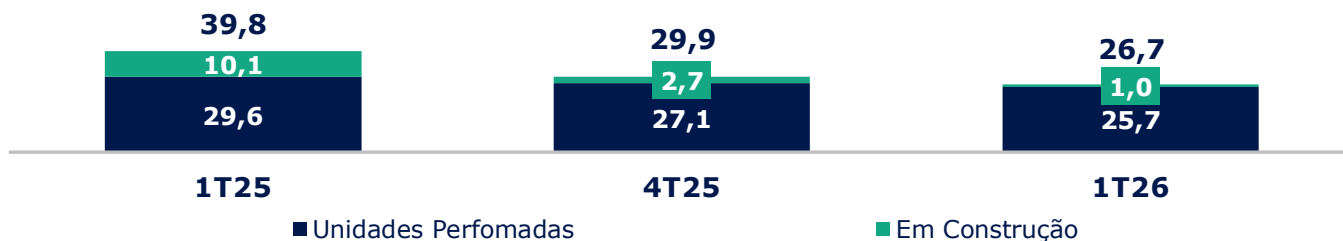
Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o 1T26 com carteira total de R\$ 26,7 milhões em contas a receber, sendo R\$ 1,2 milhão referente a unidades de projetos concluídos e R\$ 25,6 milhões relacionados a unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	1T26	4T25	Var. 1T26/4T25	1T25	Var. 1T26/1T25
Curto Prazo	25.428	26.834	-5,2%	29.547	-13,9%
Longo Prazo	292	335	-12,8%	107	172,9%
Total "on balance"	25.720	27.169	-5,3%	29.654	-13,3%
Total "off balance"	1.028	2.770	-62,9%	10.168	-89,9%
Total de Contas a Receber	26.748	29.939	-10,7%	39.822	-32,8%
Total concluídas	1.166	1.279	-8,8%	6.893	-83,1%
Total a entregar	25.582	26.293	-2,7%	32.929	-22,3%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-

Comentário do Desempenho

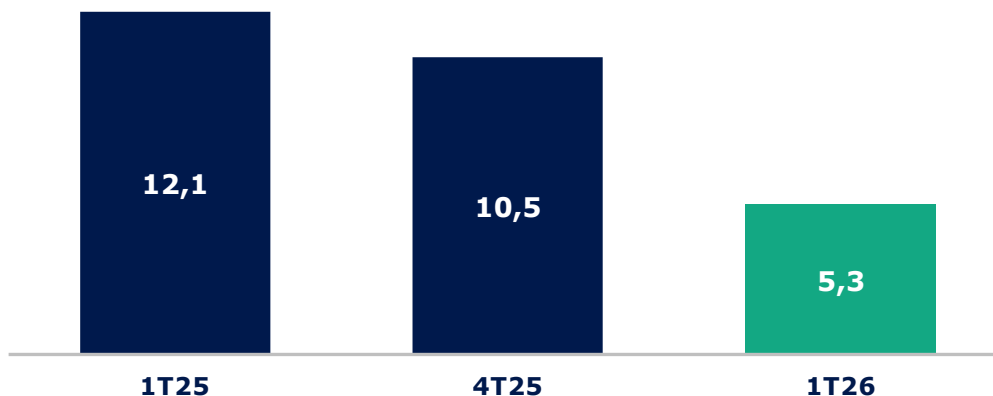
Contas a Receber (R\$ milhões)



O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo uma das principais prioridades da Companhia, em razão de sua relevância para a geração de caixa e para a monetização dos recebíveis originados pela comercialização das unidades. No 1T26, os recursos provenientes de repasses e gestão de carteira totalizaram R\$ 5,3 milhões.

Com a emissão do Habite-se do empreendimento Station Vila Madalena e o avanço do processo de entrega das unidades aos clientes, a Companhia segue conduzindo os procedimentos necessários para a conclusão dos repasses das unidades comercializadas. Essa etapa contribuirá diretamente para a conversão dos recebíveis em caixa, considerando que o saldo de contas a receber totalizava R\$ 26,7 milhões ao final do trimestre.

Repasse e Gestão de Carteira (R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de março de 2026, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 132,4 milhões, representando uma redução de 0,7% em relação ao trimestre anterior. A variação observada reflete, principalmente, o avanço físico do empreendimento Station Vila Madalena e a comercialização de unidades no período. O estoque da Companhia é composto por terrenos², construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhamento abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	1T26	4T25	Var. 1T26 4T25	1T25	Var. 1T26 1T25
Terrenos	101.762	101.676	0,1%	100.398	1,4%
Construções em andamento	17.292	18.362	-5,8%	16.873	2,5%
Unidades concluídas	13.385	13.332	0,4%	16.713	-19,9%
Total	132.439	133.370	-0,7%	133.984	-1,2%

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

Comentário do Desempenho

Endividamento

Em 31 de março de 2026, o endividamento total da Viver somou R\$ 21 milhões, ante R\$ 113,4 milhões em 31 de dezembro de 2025.

A redução observada decorre, substancialmente, da revisão da classificação contábil das ações preferenciais emitidas pela Liv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda., subsidiária da Companhia, no contexto da renegociação da forma de pagamento do Ajuste de Preço decorrente da operação de alienação de SPes celebrada com o Fundo Bellagio.

Em 31 de dezembro de 2025, havia sido reconhecido o montante de R\$ 90,2 milhões correspondente a essas ações preferenciais, classificadas contabilmente como passivo. Em 31 de março de 2026, após revisão da classificação contábil desse instrumento, referido montante deixou de compor o endividamento da Companhia.

Desconsiderando esse efeito contábil, o endividamento apresentou redução de 9,5% em relação ao trimestre anterior, passando de R\$ 23,2 milhões para R\$ 21 milhões. A redução reflete, principalmente, a amortização regular da dívida vinculada ao desenvolvimento do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP).

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

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	1T26	4T25	Var. 1T26 4T25	1T25	Var. 1T26 1T25
Corporativa + Produção	19,7	21,9	-10,0%	19,9	-1,0%
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	19,7	21,9	-10,0%	19,9	-1,0%
Securitização	1,3	1,3	0,0%	1,3	0,0%
Coobrigação	1,3	1,3	0,0%	1,3	0,0%
Emissão de CRI					
Sub-total Endividamento (I)	21,0	23,2	-9,5%	21,2	-0,9%
Partes Relacionadas	-	90,2	0,0%	-	nc
Partes Relacionadas	-	90,2	0,0%	-	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	21,0	113,4	-81,5%	21,2	-0,9%
Disponibilidades de Caixa Total	3,0	3,0	0,0%	7,7	-61,6%
Patrimônio Líquido	49,9	(40,5)	-223,2%	87,7	-43,1%

Evento Subsequente

Grupamento de Ações

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2026, foi aprovado o grupamento da totalidade das atuais 48.800.409 (quarenta e oito milhões, oitocentas mil, quatrocentas e nove) ações ordinárias de emissão da Companhia, na proporção de 10 (dez) ações ordinárias para formar 1 (uma) nova ação ordinária, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sem alteração do capital social ("Grupamento").

A medida foi aprovada com o objetivo de enquadrar a cotação das ações de emissão da Companhia em valor igual ou superior a R\$ 1,00 (um real) por unidade, conforme exigido no artigo 46, inciso I, do Regulamento de Emissores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Em decorrência da aprovação do Grupamento, foi concedido aos acionistas prazo para livre ajuste de suas posições acionárias, a se encerrar em 10 de junho de 2026. As ações passarão a ser negociadas na condição "ex-grupamento" a partir de 11 de junho de 2026. Eventuais frações remanescentes serão agrupadas e alienadas em leilão na B3, sendo os recursos líquidos rateados entre os respectivos titulares, na forma da regulamentação aplicável.

O grupamento também se aplica aos Bônus de Subscrição de emissão da Companhia, de modo que a quantidade de ações objeto de cada bônus e os respectivos preços de exercício serão ajustados proporcionalmente ao fator de grupamento, preservando-se os direitos e o valor econômico atribuídos aos seus titulares.

Comentário do Desempenho

Anexos

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Mar 26	Dez 25	Var. Mar 26 / Dez 25	Mar 25	Var. Mar 26 / Mar 25
ATIVO					
Circulante	78.066	83.903	-7,0%	110.727	-29,5%
Caixa e equivalentes de caixa	2.956	7.702	-61,6%	17.480	-83,1%
Contas a receber	25.428	26.834	-5,2%	30.066	-15,4%
Imóveis a comercializar	38.289	39.220	-2,4%	41.912	-8,6%
Créditos diversos	6.740	7.069	-4,7%	18.572	-63,7%
Impostos e contribuições a compensar	2.433	2.404	1,2%	2.290	6,2%
Despesas com vendas a apropriar	2.220	674	229,4%	407	445,5%
Não circulante	129.050	126.803	1,8%	137.022	-5,8%
Realizável a longo prazo	124.983	122.473	2,0%	134.714	-7,2%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	292	335	-12,8%	120	143,3%
Imóveis a comercializar	94.150	94.150	0,0%	92.072	2,3%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	0,0%
Partes relacionadas	11.851	9.311	27,3%	36.026	-67,1%
Créditos diversos	17.556	17.533	0,1%	5.425	223,6%
Impostos e contribuições a compensar	1.080	1.080	0,0%	1.071	0,8%
Despesas com vendas a apropriar	54	64	-15,6%	-	0,0%
Investimentos	4.067	4.330	-6,1%	2.308	76,2%
Investimentos	3.274	3.455	-5,2%	1.146	185,7%
Imobilizado líquido	762	834	-8,6%	1.090	-30,1%
Intangível	31	41	-24,4%	72	-56,9%
Total do ativo	207.116	210.706	-1,7%	247.749	-16,4%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	96.787	93.608	3,4%	86.807	11,5%
Empréstimos e financiamentos	3.537	3.878	-8,8%	-	0,0%
Debêntures	-	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.329	0,0%
Fornecedores	4.964	4.365	13,7%	3.910	27,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	63.599	62.729	1,4%	55.202	15,2%
Impostos diferidos	982	1.038	-5,4%	1.186	-17,2%
Contas a pagar	13.583	13.375	1,6%	13.954	-2,7%
Arrendamento a pagar	144	144	0,0%	153	-5,9%
Adiantamentos de clientes e outros	346	455	-24,0%	676	-48,8%
Terrenos a pagar	206	336	-38,7%	4.891	-95,8%
Partes relacionadas	7.425	5.343	39,0%	4.697	58,1%
Provisões	672	616	9,1%	809	-16,9%
Não Circulante	60.410	157.607	-61,7%	65.490	-7,8%
Empréstimos e financiamentos	16.137	18.053	-10,6%	19.904	-18,9%
Debêntures	-	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	0,0%	-	0,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	269	293	-8,2%	487	-44,8%
Impostos diferidos	4	4	0,0%	5	-20,0%
Contas a pagar	-	90.208	-100,0%	-	0,0%
Credores por imóveis compromissados	3.988	3.988	0,0%	3.988	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	0,0%	-	0,0%
Arrendamento a pagar	222	259	-14,3%	366	-39,3%
Provisões	35.815	40.891	-12,4%	38.389	-6,7%
Provisões para perda em investimentos	3.975	3.911	1,6%	2.351	-
Partes relacionadas	-	-	0,0%	-	0,0%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	49.919	(40.509)	-223,2%	95.452	-47,7%
Capital social	2.906.597	2.899.401	0,2%	2.899.297	0,3%
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	0,0%	(37.855)	0,0%
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0,0%	(45.244)	0,0%
Transação de Capital com Sócios	(63.067)	(61.730)	2,2%	(61.792)	2,1%
Reserva de capital	152.807	152.807	0,0%	101.912	49,9%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	0,0%	11	0,0%
Prejuízos acumulados	(2.958.478)	(2.952.857)	0,2%	(2.766.480)	6,9%
Minoritários	95.148	4.958	1819,1%	5.603	1598,2%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	207.116	210.706	-1,7%	247.749	-16,4%

Comentário do Desempenho

Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$ mil)	1T26	4T25	Var. 1T26 4T25	1T25	Var. 1T26 1T25
Receita Operacional Bruta	3.889	6.004	-35,2%	10.466	-62,8%
Impostos sobre serviços e receitas	(81)	(113)	-28,3%	(236)	-65,7%
Receita operacional líquida	3.808	5.891	-35,4%	10.230	-62,8%
Custos dos imóveis	(3.731)	(5.134)	-27,3%	(8.088)	-53,9%
Lucro Bruto	77	757	-89,8%	2.142	-96,4%
Receitas (Despesas) Operacionais	(6.692)	7.541	-188,7%	(6.906)	-3,1%
Despesas com comercialização	(131)	(282)	-53,5%	(483)	-72,9%
Despesas gerais e administrativas	(3.110)	(3.817)	-18,5%	(4.986)	-37,6%
Depreciações e amortizações	(85)	(97)	-12,4%	(106)	-19,8%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(3.382)	10.016	-133,8%	(1.334)	153,5%
Resultado de equivalência patrimonial	16	1.721	-99,1%	3	433,3%
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(6.615)	8.298	-179,7%	(4.764)	38,9%
Resultado financeiro líquido	64	(7.129)	-100,9%	68	-5,9%
Despesas financeiras	(82)	(7.514)	-98,9%	(379)	-78,4%
Receitas financeiras	146	385	-62,1%	447	-67,3%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(6.551)	1.169	-660,4%	(4.696)	39,5%
Imposto de renda e contribuição social	(108)	(224)	-51,8%	(278)	-61,2%
Lucro (Prejuízo) do período	(6.659)	945	-804,7%	(4.974)	33,9%
Participação de não controladores	1.038	(469)	-321,3%	38	2631,6%
Lucro (Prejuízo) do período	(5.621)	476	-1280,9%	(4.936)	13,9%

Comentário do Desempenho

Contato RI

Larissa Stefanone Pereira

**Coordenadora de Relações com
Investidores**

ri.viver@viver.com.br

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Balanco Patrimonial de 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025

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

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25			31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	4	4	2.956	7.702	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	3.537	3.878
Contas a receber	6	780	780	25.428	26.834	Coobrigação na cessão de recebíveis	12	-	-	1.329	1.329
Imóveis a comercializar	7	-	-	38.289	39.220	Fornecedores	13	1.666	1.517	4.964	4.365
Créditos diversos	8	1.163	550	6.740	7.069	Obrigações trabalhistas e tributárias	17	2.328	2.290	63.599	62.729
Impostos e contribuições a compensar	9	44	44	2.433	2.404	Impostos diferidos	17	-	-	982	1.038
Despesas a apropriar		136	186	2.220	674	Contas a pagar	14	4.606	4.644	13.583	13.375
		2.127	1.564	78.066	83.903	Arrendamento a pagar	14	144	144	144	144
						Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	346	455
						Credores por imóveis compromissados	15	-	-	206	336
						Partes relacionadas	16	76.406	76.580	7.425	5.343
						Provisões para garantia de obra	18	-	-	672	616
								85.150	85.175	96.787	93.608
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	292	335	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	16.137	18.053
Imóveis a comercializar	7	-	-	94.150	94.150	Obrigações trabalhistas e tributárias	17	94	105	269	293
Partes relacionadas	16	3.078	2.642	11.851	9.311	Impostos diferidos	17	-	-	4	4
Créditos diversos	8	401	401	17.556	17.533	Contas a pagar	14	-	90.208	-	90.208
Impostos e contribuições a compensar	9	40	40	1.080	1.080	Arrendamento a pagar	14	222	259	222	259
Despesas a apropriar		54	64	54	64	Credores por imóveis compromissados	15	-	-	3.988	3.988
		3.573	3.147	124.983	122.473	Provisões para demandas judiciais	18	8.655	15.935	35.815	40.891
						Partes relacionadas	16	90.208	-	-	-
						Provisões para perda em investimentos	10	20.381	8.482	3.975	3.911
								99.179	114.989	60.410	157.607
						Total do passivo		204.710	200.164	157.197	251.215
Investimentos	10	153.154	149.292	3.274	3.455	Patrimônio líquido					
Imobilizado líquido		596	653	762	834	Capital social	19	2.906.597	2.899.401	2.906.597	2.899.401
Intangível		31	41	31	41	Gastos na emissão de ações	19	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
		157.354	153.133	129.050	126.803	Ações subscritas a cancelar	19	(45.244)	(45.244)	(45.244)	(45.244)
						Transação de capital com Sócios		(63.607)	(61.730)	(63.607)	(61.730)
						Reserva de capital	19	152.807	152.807	152.807	152.807
						Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	11	11	11
						Prejuízos acumulados		(2.958.478)	(2.952.857)	(2.958.478)	(2.952.857)
								(45.229)	(45.467)	(45.229)	(45.467)
						Participação dos não controladores		-	-	95.148	4.958
Total do ativo		159.481	154.697	207.116	210.706	Total do patrimônio líquido		(45.229)	(45.467)	49.919	(40.509)
						Total do passivo e patrimônio líquido		159.481	154.697	207.116	210.706

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Demonstração do Resultado para o período findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Receita operacional líquida	20	(4)	-	3.808	10.230
(-) Custos dos imóveis vendidos	20	28	-	(3.731)	(8.088)
(=) Lucro bruto		24	-	77	2.142
(-) Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	21	(2.381)	(2.943)	(3.195)	(5.092)
Despesas com comercialização	22	(2)	-	(131)	(483)
Outras receitas (despesas) operacionais	24	4.501	(1.022)	(3.382)	(1.334)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(7.757)	(943)	16	3
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(5.615)	(4.908)	(6.615)	(4.764)
Despesas financeiras	23	(21)	(28)	(82)	(379)
Receitas financeiras	23	-	-	146	447
(=) Resultado financeiro líquido		(21)	(28)	64	68
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(5.621)	(4.936)	(6.551)	(4.696)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	17	-	-	(135)	(334)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	17	-	-	27	56
(=) Prejuízo do período		(5.621)	(4.936)	(6.659)	(4.974)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(5.621)	(4.936)
Participação de não controladores				(1.038)	(38)
				(6.659)	(4.974)
Prejuízo básico e diluído por ação	20	(0,1152)	(0,1287)		

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Demonstração do Resultado Abrangente para o período findo em 31 de março de 2026 e 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Prejuízo do período	(5.621)	(4.936)	(6.659)	(4.974)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	(5.621)	(4.936)	(6.659)	(4.974)
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	(5.621)	(4.936)	(5.621)	(4.936)
Participação de não controladores	-	-	(1.038)	(38)
	(5.621)	(4.936)	(6.659)	(4.974)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração da Muta  o do Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto) para o período findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Notas	Capital Social			Reserva de Capital			Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participa��o dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
		Capital social integralizado	Gastos na emissão de a��es	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	A��es subscritas a cancelar	Transa��o de Capital com Sócios	Reserva de Capital				
Em 31 de dezembro de 2024		2.904.108	(37.855)	11	(45.244)	(61.792)	101.912	(2.924.033)	(62.893)	5.624	(57.269)
Cisão Parcial	19.1	(4.811)	-	-	-	-	-	-	(4.811)	-	(4.811)
Distribui��o de lucros minoritários		-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
Preju��o do período		-	-	-	-	-	-	(4.936)	(4.936)	(38)	(4.974)
Em 31 de março de 2025	'	2.899.297	(37.855)	11	(45.244)	(61.792)	101.912	(2.928.969)	(72.640)	5.603	(67.037)
Em 31 de dezembro de 2025		2.899.401	(37.855)	11	(45.244)	(61.730)	152.807	(2.952.857)	(45.467)	4.958	(40.509)
Cisão Parcial	19.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital 10�� tranche		7.196	-	-	-	(1.337)	-	-	5.859	-	5.859
Reflexo de emissão de a��es preferenciais de investida		-	-	-	-	-	-	-	-	91.228	91.228
Preju��o do período		-	-	-	-	-	-	(5.621)	(5.621)	(1.038)	(6.659)
Em 31 de março de 2026	'	2.906.597	(37.855)	11	(45.244)	(63.067)	152.807	(2.958.478)	(45.229)	95.148	49.919

As notas explicativas são parte integrante das informa  es contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Notas Explicativas



Viver Incorporadora e Construtora S.A. Demonstração do Fluxo de Caixa para o período findo em 31 de março de 2026 e 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(5.621)	(4.936)	(6.551)	(4.696)
Ajustes em				
Depreciação e amortização	21 71	80	85	106
Provisões para perdas de ativos	-	-	24	222
Provisões para demandas judiciais	(7.280)	1.007	41	1.600
Provisões para garantia de obras	28	-	56	(240)
Impostos diferidos	-	-	(56)	(122)
Resultado de equivalência patrimonial	7.757	943	(16)	(3)
	(5.045)	(2.906)	(6.417)	(3.133)
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/Redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	1.425	1.594
Imóveis a comercializar	-	-	931	5.328
Impostos e contribuições a compensar	-	-	(29)	4
Créditos diversos	(613)	(67)	306	1.482
Partes relacionadas	(436)	(16.582)	(239)	(1.561)
Despesas com vendas a apropriar	60	59	(1.536)	63
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	27	(1.546)	873	(3.828)
Fornecedores	149	270	599	1.096
Contas a pagar	(38)	2	208	(116)
Partes relacionadas	(174)	20.601	1.062	(1.112)
Terrenos a Pagar	-	-	(130)	(1.510)
Adiantamento de clientes	-	-	(109)	(86)
Provisões	(28)	-	(5.117)	-
Impostos Pagos	-	-	(135)	(334)
Caixa líquido aplicado das atividades operacionais	(6.098)	(169)	(8.308)	(2.113)
Das atividades de investimentos				
Aumento de capital	7.196	-	7.196	-
Transação de Capital com Sócios	(1.337)	-	(1.337)	-
Distribuição de lucros antecipadas	-	200	-	200
No imobilizado / Intangível	(4)	3	(3)	3
Investimento	280	-	-	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	6.135	203	5.856	203
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	(3.478)	(995)
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	1.221	782
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	(37)	(34)	(37)	(34)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(37)	(34)	(2.294)	(247)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes				
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	4	4	7.702	19.637
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	4	4	2.956	17.480

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Notas Explicativas



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração do Valor Adicionado para o período findo em 31 de março de 2026 e 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	5.606	12.604
Outras receitas	-	-	-	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa – Reversão / (Constituição)	-	-	-	-
	-	-	5.606	12.604
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	28	-	(3.731)	(8.088)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(156)	(174)	(321)	(458)
Outros	3.609	(2.305)	(6.112)	(5.357)
	3.481	(2.479)	(10.164)	(13.903)
Valor adicionado bruto	3.481	(2.479)	(4.558)	(1.299)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(71)	(80)	(86)	(106)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	3.410	(2.559)	(4.644)	(1.405)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(7.757)	(943)	16	3
Receitas financeiras	-	0	146	447
	(7.757)	(943)	162	450
Valor adicionado total a distribuir	(4.347)	(3.502)	(4.482)	(955)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	1.005	1.081	1.609	2.401
Benefícios	218	260	250	319
Comissões sobre venda	1	-	12	332
FGTS	14	60	25	71
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	4	1	188	496
Municipais	6	2	6	20
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	21	28	82	378
Aluguéis	5	2	5	2
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	(5.621)	(4.936)	(5.621)	(4.936)
Participação dos não-controladores	-	-	(1.038)	(38)
	(4.347)	(3.502)	(4.482)	(955)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



1. Informações gerais

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

A atividade preponderante da Companhia é, em conjunto com as suas controladas e controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial e comercial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico e parcerias, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

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

Em 16 de setembro de 2016 foi ajuizada ação judicial com pedido de Recuperação Judicial pela Companhia, processo sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, que foi a medida mais adequada tendo por objetivo preservar valor para todos os "stakeholders" do Grupo Viver, a fim de permitir a equalização dos passivos, a restauração da relação de confiança com os clientes, fornecedores e bancos, a retomada dos lançamentos e, enfim, a superação da crise econômico-financeira.

Em 28 de setembro de 2016, o Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, juntamente com outras sociedades integrantes de seu grupo societário. Para esse processo foi nomeada como administrador judicial a KPMG Corporate Finance Ltda. ("KPMG").

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

O Plano traz também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais, sendo que basicamente fixou-se como preço de emissão da ação o valor de R\$ 1,98 (um real e noventa e oito centavos) por ação, destaca-se que devido aos grupamentos de ações em 12 de abril de 2019 e 10 de maio de 2023 (que grupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), o preço de emissão do Plano de Recuperação Judicial passou a ser de R\$ 198,00 (cento e noventa e oito reais) por ação.

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

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

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

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Encerramento da Recuperação Judicial

Em 17 de dezembro de 2021 foi certificado o trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial da Companhia, sendo a decisão do juiz definitiva e incontestável. Os créditos concursais remanescentes, bem como todos os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido da Recuperação Judicial, continuam sujeitos aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, com observância das normas legais acerca dos valores devidos em 31 de março de 2026 a Companhia possui em contingências na controladora R\$ 21.038 de processos possíveis e R\$ 29.373 de processos provável e no consolidado R\$ 62.630 de processos possíveis e R\$93.307 de processos provável que estão sujeitos a recuperação judicial.

1.2 Continuidade das operações

As informações contábeis individuais e consolidadas do período findo em 31 de março de 2026 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

A Companhia e suas controladas apresentam prejuízos acumulados de R\$ 2.958.478, bem como prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, além de capital circulante líquido negativo. Não obstante, a Administração entende que as medidas implementadas e em curso são suficientes para assegurar a continuidade operacional da Companhia.

Nesse contexto, destacam-se os seguintes fatores:

a) Reestruturação do passivo e fortalecimento da posição patrimonial

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

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

b) Estrutura de endividamento e sua equalização

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

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

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

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

- em discussão administrativa e judicial;

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Dessa forma, a Administração entende que o perfil atual do endividamento é compatível com a capacidade de geração de caixa projetada e com a estratégia de reestruturação financeira da Companhia.

c) Geração de caixa operacional e conclusão de projetos

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

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

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

d) Desenvolvimento de novos negócios e retomada do ciclo operacional

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

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

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

e) Estruturação de funding e fortalecimento da base de ativos

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

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

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

f) Orçamento e sustentabilidade operacional

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

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

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

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



1.3 Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças

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

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

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

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

Em dezembro de 2025, após a conclusão do relatório de auditoria conduzido por terceiros independentes, bem como a análise das respectivas manifestações apresentadas pelas Partes, restou verificado que o valor do passivo objeto da operação, na data-base de janeiro de 2024, totalizava R\$ 284.241.

Considerando que o valor apurado excedeu o teto/limite contratualmente estabelecido para o Ajuste de Preço (R\$ 155.000 – que atualizado alcança o montante de R\$ 169.933), as Partes optaram por celebrar, em 16 de dezembro de 2025, o Quinto Aditivo ao Contrato, com o objetivo de formalizar (i) o reconhecimento definitivo do valor do Ajuste de Preço, (ii) a cessão do crédito ao veículo designado pelas Partes e (iii) a alteração da forma de liquidação da obrigação, conforme previsto no instrumento contratual. Ressalte-se que o referido aditivo foi devidamente aprovado pelo órgão competente da Companhia, qual seja, o Conselho de Administração.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

- (i) dação em pagamento de ativos garantidores depositados em conta escrow, no montante de R\$ 21.260;
- (ii) compensação de créditos detidos pela Companhia contra a contraparte, no valor de R\$ 7.569;
- (iii) entrega de ações preferenciais emitidas por sociedade do grupo (LIV Real Estate), no montante de R\$ 90.209 (nota explicativa n. 14); e
- (iv) quitação do saldo remanescente mediante emissão de bônus de subscrição da Companhia, no valor de R\$ 50.895 (nota explicativa n. 19).

Em decorrência da estrutura acordada, a Companhia preservou seu caixa para a liquidação da obrigação, tendo o Ajuste de Preço sido integralmente satisfeito por meio da entrega de instrumentos patrimoniais e ativos. O Ajuste de Preço decorre de condições existentes à época da celebração do Contrato, em janeiro de 2024, quando já era possível a realização de estimativas confiáveis quanto ao montante envolvido.

Adicionalmente, conforme previsto no Quinto Aditivo ao Contrato, foi estruturado um mecanismo de garantia associado à liquidação do Ajuste de Preço, por meio da sétima emissão de debêntures da Companhia, no montante de R\$ 141.000, com remuneração atrelada ao CDI e prazo de vencimento de 48 meses, a ser integralizada pela contraparte em ativos ou em dinheiro.

Ressalte-se que, em decorrência da referida operação, a Companhia eliminou um passivo no montante de R\$ 284.241, não sujeito aos efeitos do plano de recuperação judicial, mediante o pagamento de R\$ 169.933 em ativos, majoritariamente de natureza não financeira.

1.4 Sexta emissão de debentures

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

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

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

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

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

1.5 Apuração de pagamento de remuneração variável

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Sem prejuízo da atuação do escritório independente, , tendo se declarado satisfeito com as conclusões apresentadas, não obstante as inconsistências previamente identificadas e já sanadas.

1.6 Reapresentação de valores correspondentes

Nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas completas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia procedeu com a reapresentação do exercício comparativo de 31 de dezembro de 2024, reconhecendo o Ajuste de Preço (R\$ 155.000 – que atualizado alcança o montante de R\$ 169.933), consequentemente concluiu-se que era necessário reapresentar as demonstrações contábeis previamente publicadas para a correção de erros para o período findo em 31 de março de 2025, em conformidade com o CPC 23 / IAS 8 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Retificação de Erros:

- (i) Reconhecimento dos juros devidos à operação, reconheceu os juros pertinente ao valor do Ajuste de Preço, sendo R\$3.318 em despesas financeiras.

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



a) Demonstração do resultado do período findo em 31 de março de 2025

Notas	Controladora			Consolidado		
	31/03/25 Publicado	Ajustes	31/03/25 Reapresentado	31/03/25 Publicado	Ajustes	31/03/25 Reapresentado
Receita operacional líquida	-	-	-	10.230	-	10.230
(-) Custos das vendas	-	-	-	(8.088)	-	(8.088)
(=) Lucro bruto	-	-	-	2.142	-	2.142
(-) Receitas (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(2.943)	-	(2.943)	(5.092)	-	(5.092)
Despesas com comercialização	-	-	-	(483)	-	(483)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.022)	-	(1.022)	(1.334)	-	(1.334)
Resultado de equivalência patrimonial	(943)	-	(943)	3	-	3
(=) Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(4.908)	-	(4.908)	(4.764)	-	(4.764)
Despesas financeiras	27	(28)	(3.315)	(379)	(3.318)	(3.697)
Receitas financeiras	27	-	-	447	-	447
(=) Resultado financeiro líquido	(28)	(3.315)	(3.343)	68	(3.318)	(3.250)
(=) Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(4.936)	(3.315)	(8.251)	(4.696)	(3.318)	(8.014)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	-	(334)	-	(334)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	-	-	-	56	-	56
(=) Prejuízo do período	(4.936)	(3.315)	(8.251)	(4.974)	(3.318)	(8.292)
Atribuível a						
Acionistas da Companhia				(4.936)	-	(4.936)
Participação de não controladores				(38)	-	(38)
Prejuízo básico e diluído por ação	(0,1287)	(0,0864)	(0,2151)	(4.974)		(4.974)



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**b) Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 31 de março de 2025**

	Controladora			Consolidado		
	31/03/25 Publicado	Ajustes	31/03/25 Reapresentado	31/03/25 Publicado	Ajustes	31/03/25 Reapresentado
Das atividades operacionais						
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(4.936)	(3.315)	(8.251)	(4.696)	(3.315)	(8.011)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais						
Depreciação e amortização	80	-	80	106	-	106
Provisões para perdas de ativos	-	-	-	222	-	222
Provisões para demandas judiciais	1.007	-	1.007	1.600	-	1.600
Provisões para garantia de obras	-	-	-	(240)	-	(240)
Impostos diferidos	-	-	-	(122)	-	(122)
Resultado de equivalência patrimonial	943	-	943	(3)	-	(3)
	(2.906)	(3.315)	(6.221)	(3.133)	(3.315)	(6.448)
Variações nos ativos e passivos	2.737	3.315	6.052	1.020	3.315	4.335
(Aumento)/Redução contas de ativos						
Contas a receber	-	-	-	1.594	-	1.594
Imóveis a comercializar	-	-	-	5.328	-	5.328
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	4	-	4
Créditos diversos	(67)	-	(67)	1.482	-	1.482
Partes relacionadas	(16.582)	-	(16.582)	(1.561)	-	(1.561)
Despesas com vendas a apropriar	59	-	59	63	-	63
Aumento/(redução) nas contas de passivos						
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.546)	-	(1.546)	(3.828)	-	(3.828)
Fornecedores	270	-	270	1.096	-	1.096
Contas a pagar	2	3.315	3.317	(116)	3.315	3.199
Partes relacionadas	20.601	-	20.601	(1.112)	-	(1.112)
Terrenos a pagar	-	-	-	(1.510)	-	(1.510)
Adiantamento de clientes	-	-	-	(86)	-	(86)
Impostos pagos	-	-	-	(334)	-	(334)
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades operacionais	(169)	-	(169)	(2.113)	-	(2.113)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(169)	-	(169)	(2.113)	-	(2.113)
Das atividades de investimentos						
Distribuição de Lucros antecipadas	200	-	200	200	-	200
No imobilizado / intangível	3	-	3	3	-	3
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	203	-	203	203	-	203
Das atividades de financiamentos						
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	(995)	-	(995)
Pagamento de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	782	-	782
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	(34)	-	(34)	(34)	-	(34)
		-			-	
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de financiamentos	(34)	-	(34)	(247)	-	(247)
Saldo de caixa e equivalentes no final do período	4	-	4	17.480	-	17.480
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes	-	-	-	(2.157)	-	(2.157)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	4	-	4	19.637	-	19.637
Saldo de caixa e equivalentes no final do período	4	-	4	17.480	-	17.480



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**c) Demonstração do valor adicionado do período findo em 31 de março de 2025**

	Controladora			Consolidado		
	31/03/25 Publicado	Ajustes	31/03/25 Reapresentado	31/03/25 Publicado	Ajustes	31/03/25 Reapresentado
Receitas						
Vendas e serviços	-	-	-	12.604	-	12.604
	-	-	-	12.604	-	12.604
Insumos adquiridos de terceiros						
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	-	(8.088)	-	(8.088)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(174)	-	(174)	(458)	-	(458)
Outros	(2.305)	-	(2.305)	(5.357)	-	(5.357)
	(2.479)	-	(2.479)	(13.903)	-	(13.903)
Valor adicionado bruto	(2.479)	-	(2.479)	(1.299)	-	(1.299)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(80)	-	(80)	(106)	-	(106)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(2.559)	-	(2.559)	(1.405)	-	(1.405)
		-	-		-	-
Valor adicionado recebido em transferência		-	-		-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(943)	-	(943)	3	-	3
Receitas financeiras	-	-	-	447	-	447
	(943)	-	(943)	450	-	450
Valor adicionado total a distribuir	(3.502)	-	(3.502)	(955)	-	(955)
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal						
Salários e encargos	1.081	-	1.081	2.401	-	2.401
Benefícios	260	-	260	319	-	319
Comissões sobre venda	-	-	-	332	-	332
FGTS	60	-	60	71	-	71
Impostos, taxas e contribuições						
Federais	1	-	1	496	-	496
Municipais	2	-	2	20	-	20
Remuneração de capitais de terceiros						
Juros, despesas financeiras	28	3.315	3.343	378	3.315	3.693
Aluguéis	2	-	2	2	-	2
Remuneração de capitais próprios						
Prejuízo do período	(4.936)	(3.315)	(8.251)	(4.936)	(3.315)	(8.251)
Participação dos não-controladores	-	-	-	(38)	-	(38)
	(3.502)	-	(3.502)	(955)	-	(955)

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

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**d) Demonstração do resultado abrangentes do período findo em 31 de março de 2025**

	Controladora			Consolidado		
	31/03/25 Publicado	Ajustes	31/03/25 Reapresentado	31/03/25 Publicado	Ajustes	31/03/25 Reapresentado
Prejuízo do período	(4.936)	(3.315)	(8.251)	(4.974)	(3.318)	(8.292)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	(4.936)	(3.315)	(8.251)	(4.974)	(3.318)	(8.292)
Atribuível a						
Acionistas da Companhia	(4.936)	(3.315)	(8.251)	(4.936)	-	(4.936)
Participação de não controladores	-	-	-	(38)	-	(38)
	(4.936)	(3.315)	(8.251)	(4.974)	-	(4.974)



Notas Explicativas

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

para o período findo em

e) Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período findo em 31 de março de 2025

	Capital social integralizado	Gastos na emissão de ações	Ações subscritas a cancelar	Transação de Capital com Sócios	Bônus de Subscrição de ações	Ágio no exercício do bônus de subscrição	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
Em 31 de março de 2025 Publicado	2.899.297	(37.855)	(45.244)	(61.792)	50.962	50.950	11	(2.766.480)	89.849	5.603	95.452
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	(165.804)	(165.804)	-	(165.804)
Em 31 de março de 2025 Reapresentado	2.899.297	(37.855)	(45.244)	(61.792)	50.962	50.950	11	(2.932.284)	(75.955)	5.603	(70.352)

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



2. Principais políticas contábeis materiais

As principais políticas contábeis materiais 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 2025.

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 2025, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual, publicadas no dia 30 de março de 2026 e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br e <https://ri.viver.com.br/>.

As informações contábeis individuais (controladora) e 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.

(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.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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 atuarão 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 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.

(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. 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 18(b)).



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a Administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

Consequentemente, a Administração preparou as informações contábeis utilizando políticas contábeis aplicáveis a empresas com continuidade de operações (*on a going-concern basis*), as quais não consideram quaisquer ajustes decorrentes de incertezas sobre a sua capacidade de operar de forma continuada.

2.2 Aprovação das demonstrações financeiras

Em 08 de junho de 2026, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

3. Novas normas, interpretações e alterações de normas

a) Novas normas adotadas em 2026 e outras que serão adotadas a partir de 2027

A Companhia identificou novas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

- Contratos de eletricidade relacionados à natureza (alterações IFRS 9 e IFRS 7);
- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

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

b) Normas Emitidas Não Vigentes

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

IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

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

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

4. Gestão de risco financeiro

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

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

(i) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de taxa de juros

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários, estão mencionadas nas Notas 11. Adicionalmente, como mencionado na Nota 16, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

(ii) Risco de crédito

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

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

(iii) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2026.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	2.655	17.019	-	19.674
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	64	-	-	64
Em 31 de março de 2026	4.048	-	-	23.324
Empréstimos e financiamentos	-	-	21.931	21.931
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	64	-	-	64
Em 31 de dezembro de 2025	1.393	-	21.931	23.324

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de março de 2026, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	12,40	9,30	6,20
Alta do CDI	12,40	15,50	18,60
Queda IGP-M	0,52	0,39	0,20
Alta IGP-M	0,52	0,65	0,78
INCC	5,86	4,40	2,93
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	4,27	5,34	6,41

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação (CDI ou TR). Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 26).

Dados consolidados	31.03.26		Risco	Valores para 2026		
	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	2.878					
100% a 140% do CDI	2.878		Queda do CDI	357	268	178
Contas a receber de clientes (Nota 6)	24.656					
IGP-M	1.166		Queda do IGP-M	6	5	3
INCC	23.490		Queda do INCC	1.377	1.032	688
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)		19.674				
IPCA		19.674	Alta do IPCA	(840)	(1.050)	(1.260)
Arrendamento a pagar (Nota 14)		365				
IGP-M		365	Alta do IGP-M	(2)	(2)	(2)
Cessão de recebíveis (Nota 12)		1.329				
CDI		124	Alta do CDI	(15)	(19)	(23)
IGP-M		1.205	Alta do IGP-M	(6)	(8)	(6)

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

(v) Gestão de capital

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Empréstimos e financiamentos	-	-	19.674	21.931
Outras contas a pagar	-	90.208	-	90.208
Coobrigação recebíveis	-	-	1.329	1.329
	-	90.208	21.003	113.468
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	(4)	(2.956)	(7.702)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	(4)	90.204	18.047	105.766
Patrimônio líquido	44.979	(45.467)	49.919	(40.509)
Patrimônio líquido e dívida líquida	44.975	44.737	67.966	65.257
Percentual	n/a.	n/a.	26,55%	n/a.

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

- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

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

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

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

Por conta do pedido de recuperação judicial em setembro de 2016, as dívidas concursais não estão sendo atualizadas pelos seus respectivos índices estabelecidos em contratos, sendo que o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores em 29 de novembro de 2017, tendo sido homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 14 de dezembro de 2017. O trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial foi certificado em 17 de dezembro de 2021. O pagamento das dívidas ocorrerá por meio de entrega de ações da Companhia e não há um prazo determinado para ocorrer.

(vi) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos demais ativos financeiros podem ser avaliados mediante referência às garantias correspondentes:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	7	7	6.389	6.527
Sem alienação fiduciária	160	160	1.292	1.292
	167	167	7.681	7.819
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	23.490	24.829
Contas a receber de clientes	167	167	31.171	32.648
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distrato	(160)	(160)	(6.515)	(6.540)
Contas a receber de clientes	7	7	24.656	26.108

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 7.681 (31 de dezembro de 2025 – R\$ 7.811) 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.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Caixa e bancos contas movimento	4	4	78	380
Fundos de investimentos	-	-	332	332
Certificados de Depósito Bancário	-	-	2.546	6.990
Total de caixa e equivalentes de caixa	4	4	2.956	7.702

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

6. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	167	167	7.681	7.816
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(160)	(160)	(6.515)	(6.540)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	7	7	1.166	1.276
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	24.871	26.775
(+) Parcelas recebidas	-	-	19.124	18.300
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	43.995	45.075
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(1.028)	(1.852)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	346	455
(=) Receita apropriada	-	-	43.313	43.678
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(699)	(549)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(19.124)	(18.300)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	24.490	24.829
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	7	7	24.490	26.105
Outras contas a receber e serviços	11.084	11.084	11.375	11.375
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.311)	(10.311)	(10.311)	(10.311)
Contas a receber de outras operações	773	773	1.064	1.064
Total do contas a receber	780	780	25.720	27.169
Circulante	780	780	25.428	26.834
Não circulante	-	-	292	335

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

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

A taxa de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas usuais de mercado, motivo pelo qual estão apresentadas a seu valor justo. As contrapartidas da reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária.

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

Ano – descrição	Consolidado			
	Imóveis		31.03.26	31.12.25
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	1.055	703	1.758	23.457
A vencer				
2026	33	-	33	45
2027	40	24.152	24.192	4.496
2028 em diante	38	16	54	57
	1.166	24.871	26.037	28.054

A Companhia possui empreendimentos concluídos (habite-se emitido), estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto às instituições financeiras, em taxas mais atrativas que aquelas estabelecidas nos contratos de venda firmados com a Companhia (em geral, estão sujeitas a variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano).

Conforme mencionado na nota explicativa 4 (vii) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais.

A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a Administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 5.556 (31 de dezembro de 2025 - R\$ 5.549).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Provisão para perdas	10.471	10.471	11.270	11.302
Provisão para distratos	-	-	5.556	5.549
	10.471	10.471	16.826	16.851
Empreendimentos concluídos	160	160	6.515	6.540
Demais contas a receber	10.311	10.311	10.311	10.311
	10.471	10.471	16.826	16.851



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2024	(10.471)	(17.063)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	(268)
Reversão de perdas estimadas	-	480
Em 31 de dezembro de 2025	(10.471)	(16.851)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	(7)
Reversão de perdas estimadas	-	32
Em 31 de março de 2026	(10.471)	(16.826)

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

Descrição	Concluído	Total
Vencido	1.926	1.926
A vencer	112	112
	2.038	2.038

Conforme descrito na nota 18 (b), a Companhia mantém em 31 de março de 2026 uma provisão de R\$ 21.385 (31 de dezembro de 2025 – R\$22.957) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	113.846	113.795
Imóveis em construção	-	-	17.292	18.362
Imóveis concluídos	-	-	9.806	9.753
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	4.442	4.442
	2.670	2.670	145.386	146.352
Provisão para redução ao valor realizável líquido				
(-) Terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(12.084)	(12.119)
(-) Imóveis concluídos (iii)	-	-	(439)	(439)
(-) Imóveis a distratar (ii)	-	-	(424)	(424)
	(2.670)	(2.670)	(12.947)	(12.982)
	-	-	132.439	133.370
Circulante	-	-	38.289	39.220
Não circulante	-	-	94.150	94.150

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

Descrição	Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
Custo incorrido acumulado	53.682	51.527
Custo apropriado às unidades vendidas	(38.730)	(35.613)
Juros capitalizados	8.399	7.926
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(6.059)	(5.478)
No fim do exercício	17.292	18.362

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

Terreno Chácara Europa

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

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

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

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

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

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

Assim, optou-se pela utilização de avaliação de terceiro independente, atualizada anualmente, para refletir a melhor estimativa disponível na data-base. Em 31 de março de 2026, o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido, totaliza R\$ 77.835.

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



8. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Adiantamentos a fornecedores	615	465	1.754	1.735
Depósitos judiciais	402	402	1.013	1.184
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	4	5	4	21
Habitasec Securitizadora (ii)	-	-	22	22
Canal Securitizadora (iii)	-	-	5.312	4.536
Contas a receber na venda de participação de SPES (iv)	-	-	5.091	4.898
Outros	543	79	10.626	11.730
	1.564	951	24.298	24.602
Circulante	1.163	550	6.740	7.069
Não circulante	401	401	17.556	17.533

- (i) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos.
- (ii) Valor recebido de clientes do Empreendimento Fama, na conta da Habitasec ao qual ela repassa semanalmente para a SPE o montante recebido, o contrato está em processo de encerramento.
- (iii) Valor referente a aplicação financeira retida do patrimônio separado referente ao CRI dos empreendimentos Station e Domum, conforme apresentados na Nota 11.
- (iv) Saldo referente a venda das ações da GVT 04, líquido de AVP, conforme explicado na nota 1.4.

9. Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
PIS	60	60	434	434
COFINS	142	142	2.065	2.065
CSLL	65	65	122	122
IRPJ (ii)	45	45	12.256	12.256
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.645	1.615
Outros	(26)	(26)	163	162
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(13.172)	(13.172)
	84	84	3.513	3.482
Circulante	44	44	2.433	2.404
Não circulante	40	40	1.080	1.080

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 1.231 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS (Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição, e R\$ 11.904 referente o IRPJ do PERT conforme nota 17.
- (ii) A Companhia, por intermédio do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, que deverão ser objeto de pedidos específicos.



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

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

Descrição	Consolidado (Reapresentado)
Em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)	(13.172)
Baixa de perdas estimadas	-
Em 30 de dezembro de 2025	(13.172)
Baixa de perdas estimadas	-
Em 31 de março de 2026	(13.172)

10. Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	152.477	148.643	3.274	3.456
Provisão para perda em investimento (b)	(20.381)	(8.482)	(3.975)	(3.912)
Investimentos (a)	132.096	140.161	(701)	(456)
Reclassificação para o passivo	20.381	8.482	3.975	3.912
Encargos financeiros apropriados (*)	677	649	-	-
	153.154	149.292	3.274	3.456

(*) A controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 11.



Notas Explicativas

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	% Partic.	Saldo em 31.12.24	Aumento de capital	Cisão Parcial	Transação de Capital com Sócios	Distribuição de lucros	Transferência de quotas	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31.12.25	Aumento de capital	Transação de Capital com Sócios	Distribuição de lucros	Transferência de quotas	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31.03.26
Viver Participações Ltda.	100%	(21.942)	-	-	(863)	-	-	16.464	(5.700)	-	(99)	-	-	(13.650)	(19.449)
LIV Holding Empreendimentos e Neg. Imob. (iv e v)	100%	40.326	11.452	-	90.269	-	-	(23.469)	130.519	-	-	-	-	9.038	139.557
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda	100%	9	-	-	-	-	-	-	9	-	-	-	-	(1)	8
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	16.432	-	-	-	-	-	(652)	15.780	-	52	-	-	(3.160)	12.672
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	9	-	-	-	-	-	-	9	-	-	-	-	-	9
Projeto Imobiliários Aimerê Ltda.(VI)	100%	(2.050)	-	-	-	-	2.050	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades controladas (iv)		32.784	11.452	-	89.406	-	2.050	(7.657)	140.617	-	(47)	-	-	(7.773)	132.797
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	33% - 46%	(1.956)	-	-	892	-	-	451	(613)	-	81	-	-	(11)	(543)
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	1%	49	-	-	-	-	-	(2)	47	-	-	-	-	3	50
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	70%	75	-	-	-	-	-	-	75	-	-	-	-	-	75
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	70%	1.049	-	-	-	(819)	-	30	260	-	-	(280)	-	25	5
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	1%	47	-	-	-	-	-	-	47	-	-	-	-	-	47
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	20%	123	-	-	-	-	-	(4)	119	-	(62)	-	-	(2)	55
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	70%	(155)	-	-	-	-	-	(1)	(156)	-	-	-	-	-	(156)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	35%	(241)	-	-	-	-	-	6	(235)	-	-	-	-	1	(234)
RDVC City S.A.	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP AF Lapa III (iii)	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Jose dos Reis (iii)	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Criciumal (i)	100%	1.719	-	(1.719)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Herval (iii)	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades controladas em conjunto		710	-	(1.719)	892	(819)	-	480	(456)	-	19	(280)	-	16	(701)
Total		34.494	11.452	(1.719)	90.298	(819)	2.050	(7.177)	140.161	-	(28)	(280)	-	(7.757)	132.097

- (i) A Companhia era sócia participante da SCP constituída para financiar o empreendimento Criciumal. A totalidade de seus direitos e obrigações foi transferida no âmbito da cisão parcial, passando a pertencer à empresa cindida Bellora, atual denominação social da RDVC City.
- (ii) Baixa refere-se a venda da SPE para o fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3;





Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (iii) Em maio de 2024, a Companhia firmou aditamento ao Memorando de Entendimentos, prevendo a liquidação das SCPs AF Lapa, José dos Reis e Herval e a confissão de dívida no valor de R\$ 5.745. Restou consignado que o pagamento seria realizado em dinheiro até 30/05/2024 ou, alternativamente, por meio de dação em unidades. Transcorrido o prazo sem pagamento em dinheiro, a quitação vem sendo realizada mediante dação de 21 unidades dos empreendimentos La Vista Belém e La Vista Jardim Avelino.;
- (iv) Aumento de capital foi realizado por meio dos saldos de partes relacionadas em aberto de R\$ 108.499, não havendo efeito caixa na operação;
- (v) Ganho na operação de venda conforme explicado na nota 1.4.
- (vi) Cessão de quotas da SPE para a empresa LIV Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda, também do grupo, ao qual não houve desembolso financeiro, toda a transação foi efetuada via partes relacionadas.
- (vii)

(b) Provisão para perdas em investimentos

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

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31.12.25	Acréscimo/ (diminuição)	31.03.26	31.12.25	Acréscimo/ (diminuição)	31.03.26
Viver Participações Ltda.	23.897	(3.906)	19.991	-	-	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.050	(2.050)	-	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	156	-	156	156	-	156
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	240	(6)	235	240	58	298
Acanto Incorporadora Ltda.	-	-	-	1.390	1	1.391
Shimpako Incorporadora Ltda	-	-	-	494	1.565	2.059
PMCS Participações	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	26.343	(5.962)	20.381	3.911	1.624	3.975



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e Financiamentos

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Consolidado	
			31.03.26	31.12.25
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>				
Projetos – CRI (a)	IPCA	Até 13%	19.674	21.931
Total dívidas			19.674	21.931
Circulante			3.537	3.878
Não Circulante			16.137	18.053

Como garantia dos empréstimos e financiamentos contraídos pela Companhia, foram outorgadas alienação fiduciária de direitos aquisitivos sobre imóveis, alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedades controladas e controladas em conjunto, alienação fiduciária de imóveis, caução de direitos aquisitivos sobre imóveis e cessão fiduciária de quotas de sociedades de controladas.

(a) Emissão em 05 de outubro de 2023

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

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

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

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

Movimentação do CRI

	Consolidado
Saldo em 31/12/2024	20.117
Liberação de Tranches	6.249
Atualização dos saldos	3.322
Pagamento Juros + Principal	(7.757)
Saldo em 31/12/2025	21.931
Liberação de Tranches	-
Atualização dos saldos	1.221
Pagamento Juros + Principal	(3.478)
Saldo em 31/03/2026	19.674

Encargos financeiros capitalizados

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Encargos financeiros incorridos	(20)	4	3.029	786
Encargos financeiros capitalizados (*)	28	-	(3.011)	(782)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 24)	8	4	18	4



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para

o período findo em 31 de março de 2026

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



Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Saldo inicial	1.400	1.400	1.970	1.970
Encargos financeiros capitalizados	28	-	3.011	782
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	-	-	(2.534)	(743)
Saldo final (Notas 7 e 10)	1.428	1.428	2.447	2.009

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e de outras linhas de captações, como a emissão de debêntures, utilizadas para aquisição de terrenos destinados a incorporação imobiliária, bem como para o financiamento da construção de empreendimentos. Como consequência das medidas que vêm sendo tomadas pela Administração da Companhia, referidas na Nota 1, determinados terrenos deixaram de ter uma data definida para o lançamento do empreendimento correspondente e, como consequência, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro.

12. Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		31.03.26	31.12.25
Fidejussória	12,00%	1.267	1.267
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	50	50
Fidejussória	10,95%	12	12
		1.329	1.329
Circulante		1.329	1.329

13. Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial, do total o valor de R\$ 2.522 estão sujeitos ao plano de recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Vencidos	1.1387	1.132	3.543	3.277
A vencer até 30 dias	111	385	638	922
A vencer entre 31 e 60 dias	52	-	110	33
A vencer entre 61 e 90 dias	52	-	338	33
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	239	33
A vencer entre 121 e 180	64	-	85	67
A vencer após 180 dias	-	-	11	-
	279	385	1.421	1.088
	1.666	1.517	4.964	4.365



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Comissões a pagar (i)	5	5	347	347
Distratos a pagar	-	-	6.181	6.138
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.354	3.354	3.354	3.354
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	2.031	2.031
Outras contas a pagar (iv)	1.247	91.493	1.670	91.713
	4.606	94.852	13.583	103.583
Circulante	4.606	4.644	13.583	13.375
Não circulante	-	90.208	-	90.208

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- (ii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre nos termos da RJ;
- (iii) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar;
- (iv) Em dezembro de 2025 o montante de R\$90.208 refere-se a Dação de Ações Preferenciais da Liv Real Estate Distressed Imobiliária S.A., em pagamento do ajuste de preço a ser convertido em dividendos corrigido à razão de 100% da taxa CDI + 5% ao ano, desde a emissão da respectiva ação, as ações dão direito a dividendos que serão deliberados pela Diretoria. O montante na controladora de R\$90.208 tem relação com partes relacionadas com a LIV Real Estate Distressed Imobiliária S.A. que efetuará o pagamento por meio de dividendo a serem aprovados pela Administração sem prazo determinado. Em 31 de março a Companhia reclassificou o saldo para o patrimônio líquido.

(b) Arrendamento a pagar

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

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 23 de novembro de 2023 e término em 23 de novembro de 2028. O contrato será reajustado anualmente pela variação percentual positiva do IGP-M.

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

Descrição	Controladora / Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	498	543
(-) Encargos financeiros a apropriar	(132)	(140)
	366	403
Circulante	144	144
Não circulante	222	259

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora / Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
2026	-	-
2027	105	142
2028	117	117
	222	259



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (i)	346	455
	346	455
Circulante	346	455

(i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

(b) Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
Credores por imóveis compromissados	64	64
Permutas físicas (i)	4.130	4.260
	4.194	4.324
Circulante	206	336
Não Circulante	3.988	3.988

(i) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor estimado à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

16. Partes relacionadas**(a) Transações**

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Inpar Menin Cond Reserva Aquarela	-	157	-	157
Inpar Projeto 86 SPE Ltda	287	-	5.662	-
Inpar Projeto 87 SPE Ltda	-	-	4	-
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	-	-	59	264
Inpar Projeto 109 SPE Ltda	-	-	722	-
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda	-	-	269	-
JNN1 Empreendimentos e Participações Ltda.	585	-	585	-
JMT Propriedade Imobiliária Ltda	21	-	21	-
LIV Holding Empreendimentos Ltda	-	-	1.124	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	494	265	495
Plarcon Incorporacoes Imobiliárias S.A.	-	-	-	750
Projeto Imobiliário Aimberê Ltda.	-	1.786	-	1.786
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda	-	-	-	59
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda	-	-	-	4
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda	157	-	157	-
Projeto Imobiliário São Francisco Ltda.	-	-	199	-
Projeto Imobiliário GVT Distressed 01 Ltda.	-	-	35	-
Projeto Imobiliário GVT Distressed 04 Ltda	-	-	714	-
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	1.823	-	1.823	264
SCA Empreendimentos E Negocios Ltda (iii)	-	-	-	112
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	-	-	5.215
Viver Empreendimentos Ltda.	-	-	3	-
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE	-	-	5	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.328	3.328
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri SPE Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.328)	(3.328)
	3.078	2.643	11.851	9.313

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

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

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Consortio Inpar - Meta Projeto 67	-	-	44	9
Consortio Inpar Menin Villa Sumare	-	-	236	22
Inpar Projeto 109 SPE Ltda	177	261	6	261
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	-	-	41	8
Inpar Projeto 105 SPE Ltda	-	-	462	-
LIV Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Inpar Projeto 86 SPE Ltda	-	30	32	31
JMT Propriedade Imobiliária Ltda	-	-	1	1
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	8	8	-	-
LIV Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda (ii)	1.375	-	763	-
LIV Real Estate Distressed Gestão Imobiliária	-	-	16	387
LIV Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.801	34.668	3.391	3.392
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.166	-	-	-
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.320	160	1	162
Projeto Imobiliário GVT Distressed 02 Ltda	-	-	-	75
Projeto Imobiliário GVT Distressed 04 Ltda	-	-	713	32
Projeto Imobiliário GVT Greenfield 03 LTDA	-	-	9	187
Projeto Imobiliário GVT Greenfield 04 LTDA	-	-	9	56
Projeto Imobiliário LIV Diadema Ltda.	-	-	785	-
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda (i)	-	-	8	9
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda (i)	261	-	261	28
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda (i)	-	18.634	-	-
Projeto Imobiliário RLC 05 Ltda (i)	160	-	160	6
Projeto Imobiliário RLC 06 Ltda (i)	30	-	30	261
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda (i)	-	2	-	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda (i)	-	8	-	-
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária	-	22.709	-	1
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda.	8	-	-	33
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE	-	-	28	41
Viver Empreendimentos Ltda.	-	-	188	-
XYZ Real Estate Incorporações Imobiliária Ltda	-	-	134	236
Menin Incorporadora Ltda.	-	-	7	7
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	44	44	44	44
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	76.406	76.580	7.425	5.343

Descrição (Passivo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
LIV Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	90.208	-	-	-
	90.208	-	-	-

- (i) Saldo devedor da controladora foi quitado por meio da emissão de bônus de subscrição. O referido instrumento patrimonial foi avaliado ao valor justo com base nos 30 últimos pregões na data de assinatura do contrato de cessão de quotas Nota 1.3.
- (ii) Saldo a pagar é da SPE Inpar Proj 86 SPE Ltda, ao qual trata-se de uma consorciada com participação em 70% do consórcio, dessa forma nas eliminações de saldos consolidados não é possível eliminar o total do saldo restando o montante de R\$ 3.402.

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam transações, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido. Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de suprimento de caixa e de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

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

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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



resultado consolidado.

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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

(d) Remuneração dos administradores, diretoria e conselhos

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

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5	1	3	3	12
Salário/pró-labore	225	150	45	30	450
Benefícios diretos e indiretos	-	17	-	-	17
Em 31 de dezembro de 2026	255	167	30	30	482

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5	1	3	-	9
Salário/pró-labore	240	150	30	-	420
Bônus	-	200	-	-	200
Benefícios diretos e indiretos	-	13	-	-	13
Em 31 de dezembro de 2025	240	363	30	-	633

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 30 de abril de 2026 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2026 em até R\$ 1.834.

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Encargos trabalhistas	333	210	521	330
	333	210	521	330
Parcelamentos tributários (ii)	1.834	1.951	28.679	29.272
Tributos correntes	256	233	1.370	1.179
IPTU a pagar (i)	-	-	33.298	32.241
	2.090	2.184	63.347	62.692
Total	2.423	2.394	63.868	63.022
Circulante	2.328	2.290	63.599	62.729
Não circulante	95	104	269	293

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

(ii) Do montante apresentado o valor de R\$ 28.100 refere-se a parcelamentos não vigentes referente ao processo do PERT, que por intermédio do mandato de segurança 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, registrados com base em decisão judicial de primeira instância à época, que não conferia segurança jurídica suficiente para suportar o reconhecimento contábil realizado no exercício findo em 2022. A irregularidade foi posteriormente confirmada por acórdão publicado em 2025, que reverteu a decisão anterior e restabeleceu a exigibilidade da obrigação fiscal.



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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



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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
2026	-	-	-	-
2027	53	54	164	159
2028	35	36	81	97
A partir de 2029	7	14	24	37
	95	104	269	293

17.2 Impostos diferidos

Descrição	Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
IRPJ e CSLL diferidos	471	498
PIS e COFINS diferidos	515	544
Impostos Diferidos	986	1.042
Circulante	982	1.038
Não circulante	4	4

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

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, determinada pelo recebimento (regime de caixa) - Instrução Normativa SRF nº 84/79, e a base contábil do lucro imobiliário, apurado com base nos critérios da Nota 2.22.

Descrição	Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
No início do exercício	498	625
Ajustes	-	4
Despesas (receitas) no resultado	(27)	(131)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	471	498
PIS e COFINS diferidos	515	544
Tributos diferidos	986	1.042

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

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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(5.621)	(4.936)	(6.551)	(4.696)
Resultado de participações societárias	7.757	943	16	3
Base de cálculo	2.136	(3.993)	(6.535)	(4.693)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	726	(1.358)	(2.222)	(1.596)
Crédito não constituído Prejuízo Fiscal	793	1.005	1.597	1.489
Diferenças Temporárias	(1.514)	353	(4.938)	488
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social				
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	5	-	5.455	381
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(108)	(278)
Corrente			(135)	(334)
Diferido	-	-	27	56
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(108)	(278)

18. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	672	616
Provisão para demandas judiciais (b)	8.655	15.935	35.815	40.891
	8.655	15.935	36.487	41.507
Circulante	-	-	672	616
Não circulante	8.655	15.935	35.815	40.891

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
No início do período	616	1.049
Reversão / provisão líquida	56	(433)
No fim do período	672	616

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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



(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Trabalhistas	1.873	2.405	3.056	3.597
Tributárias	1.065	2.649	7.631	9.034
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	5.346	7.881	24.757	28.260
Criminal	371	-	371	-
Não circulante	8.655	15.935	35.815	40.891

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
No início do período	15.935	13.527	40.891	36.789
Pagamento de contencioso via aumento de capital	(2.581)	-	(5.117)	-
Complemento (reversão) de provisão (Nota 25) (ii)	(4.699)	2.408	41	4.102
No fim do período	8.655	15.935	35.815	40.891

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

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

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
Trabalhistas	1.186	1.180	1.287	1.280
Tributárias	40	40	12.861	15.136
Cíveis	17.346	22.472	36.012	44.630
Total	18.572	23.692	50.160	61.046



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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



As entidades alineadas para o Bellagio Fundo de Investimento detêm passivos contingentes de R\$ 128.714 em que a Companhia permanece citada com réu. Caso ocorra a condenação dos processos e a Companhia incorra em gastos ou bloqueios judiciais, o Bellagio Fundo de Investimento deverá reembolsar a Companhia. Os montantes destes processos estão demonstrados abaixo:

Descrição	31.03.26		
	Total	Possível	Provável
Trabalhistas	97	-	97
Cíveis	9	-	9
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	24.180	13.013	11.167
Total	24.286	13.013	11.273

19. Patrimônio líquido

19.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2024	31.365.555
Aumento de capital – 04/12/25	10.397.984
Saldo em 31 de dezembro de 2025	48.764.066
(i) Aumento de capital – 27/01/26 em caixa	25
(ii) Aumento de capital – 27/01/26 10ª tranche	36.318
Saldo em 31 de março de 2026	48.800.409

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

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

Em 04 de dezembro de 2025 o Conselho da Administração aprovou e homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital social autorizado. O valor deste Aumento de Capital é de R\$ 104, mediante a emissão de 10.397.984 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,01 (um centavo) por ação. Assim, o capital social da Companhia passará de R\$ 2.899.297, representado por 38.366.082 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.899.401, representado por 48.764.066 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

Em 27 de janeiro de 2026 o Conselho da Administração homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital social autorizado. O valor total do Aumento de Capital foi de R\$7.195, sendo subscritas e integralizadas 36.343 novas ações ordinárias, nominativas, ao preço de emissão de R\$198,00. Assim, 25 ações foram integralizadas em moeda corrente nacional, totalizando R\$5; e 36.318 ações foram integralizadas pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial totalizando um valor de R\$7.191. O capital da Companhia passará de R\$ 2.899.401, representado por 48.764.066 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.906.401, representado por 48.800.409 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

Em 31 de março de 2026 o capital social da Companhia é de R\$2.906.597 representado por 48.800.409 ações ordinárias (R\$2.899.401 representado por 48.764.066 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2025), nominativas e sem valor nominal.

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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**19.2 Gastos com subscrição de ações**

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

19.3 Ações subscritas a cancelar

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

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

Em 09 de agosto de 2022 as partes assinaram um novo termo pelo qual a NPL conferiu quitação à Viver pela dívida, de forma que restou acordado com o Banco Pan que na AGO de 2024 será deliberado o cancelamento das ações.

19.4 Política de dividendos

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado, e dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido, após a compensação dos prejuízos acumulados. Em razão dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos anos, a Companhia não distribuiu dividendos a seus acionistas.

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

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

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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



Em 30 de janeiro de 2026 em Assembleia Geral Extraordinária, a Liv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária S.A. emitiu 375.346.606 novas ações preferenciais, as ações preferenciais conferirão ao seu titular os direitos de recebimento de dividendo mínimo cumulativo de R\$ 0,24, totalizando o montante de R\$90.208, a Viver Incorporadora e Construtora S.A. efetuou a Dação de Ações Preferenciais da Liv Real Estate Distressed Imobiliária S.A., em pagamento do ajuste de preço a ser convertido em dividendos corrigido à razão de 100% da taxa CDI + 5% ao ano, desde a emissão da respectiva ação, as ações dão direito a dividendos que serão deliberados pela Diretoria.

19.5.2 Bônus de Subscrição

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

- a. Quantidade de Bônus de Subscrição e Preço da Emissão. Foram emitidos 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um pelo valor de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101.912(conforme nota 1.3).
- b. Série. Os Bônus de Subscrição foram emitidos em série única.
- c. Quantidade de Ações. Cada Bônus de Subscrição conferirá ao titular o direito de subscrever 04 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos, gravames, direitos de preferência e/ou direitos reais, de qualquer natureza e terão os mesmos direitos e farão jus ao recebimento de dividendos, participações nos resultados, ações bonificadas sempre pari passu com as demais ações de emissão da Companhia (“Novas Ações”).
- d. Prazo de Vigência. Cada Bônus de Subscrição emitido permanecerá vigente até o dia 1º de dezembro de 2027 (inclusive), observadas as janelas de exercício (conforme descrito abaixo).
- e. Prazo de Exercício. Cada Bônus de Subscrição poderá ser exercido dentro das seguintes janelas, observado o disposto abaixo:
 - (i) no período entre 1º de novembro de 2024 (inclusive) e 1º de dezembro de 2024 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui;
 - (ii) no período entre 1º de novembro de 2025 (inclusive) e 1º de dezembro de 2025 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira janela, ou seja, até 50% dos bônus que possui;
 - (iii) no período entre 1º de novembro de 2026 (inclusive) e 1º de dezembro de 2026 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira e segunda janela, ou seja, até 75% dos bônus que possui; e
 - (iv) no período entre 1º de novembro de 2027 (inclusive) e 1º de dezembro de 2027 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 100% (cem por cento) da quantidade dos bônus que possui.
- f. Forma de Exercício: O exercício em cada janela será realizado diretamente com a Companhia, sendo que os procedimentos serão oportunamente divulgados pela Companhia.
- g. Preço de Exercício. O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição será, no total, de R\$ 0, sendo R\$ 0,01 para cada 1 ação de emissão da Companhia em cada 1 dos 4 exercícios.
- h. Cessão e Transferência. Cada Bônus de Subscrição é livremente negociável, a qualquer tempo, a qualquer interessado.
- i. Direito de Opção de Compra do Bônus de Subscrição pela Companhia.



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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



- (i) Se entre 1º de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2024 o valor médio da cotação da ação da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Bolsa de Valores”) for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2024, a Companhia terá, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2024 (inclusive) e 31 de outubro de 2024 (inclusive), a opção de comprar o Bônus de Subscrição;
- (ii) Se entre 1º de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2025 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2025, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2025 (inclusive) e 31 de outubro de 2025 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição;
- (iii) Se entre 1º de setembro de 2026 e 30 de setembro de 2026 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2026, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2026 (inclusive) e 31 de outubro de 2026 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição; e
- (iv) Se entre 1º de setembro de 2027 e 30 de setembro de 2027 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2027, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2027 (inclusive) e 31 de outubro de 2027 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição.

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026

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



- i. Cessão e Transferência. Cada bônus de subscrição é livremente negociável, a qualquer tempo, a qualquer interessado.
- j. Direito de Opção de Compra do Bônus de Subscrição pela Companhia. A Companhia terá o direito de exercer opção de compra dos Bônus de Subscrição, a qualquer tempo pelo valor de R\$ 0,22363 (zero vírgula dois dois três seis três reais).

19.5.3 Ágio no exercício do bônus de subscrição

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

O cálculo básico de prejuízo por ação é feito por meio da divisão do prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O prejuízo por ação é calculado por meio da divisão do prejuízo do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

Em função dos prejuízos dos períodos findos em 31 de março de 2026 e 2025, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	31.03.26	31.03.25
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(5.621)	(4.936)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	48.789.910	38.366.082
Bônus de Subscrição	227.587.209	10.400.296
Efeito antidiluição	(227.587.209)	(10.400.296)
Quantidade média ponderada diluída de ações	48.789.910	38.366.082
Prejuízo básico por ação - R\$	(0,1152)	(0,1287)
Prejuízo diluído por ação – R\$	(0,0203)	(0,1012)

20. Lucro bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Receita de imóveis	-	-	3.865	10.118
Reversão/(provisão) para distratos	-	-	(8)	(31)
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	32	253
Receita de serviços	-	-	-	126
Receita operacional bruta	-	-	3.889	10.466
Impostos incidentes	(4)	-	(81)	(236)
Receita operacional líquida	(4)	-	3.808	10.230
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	-	(616)	(7.345)
Encargos financeiros (Nota 11)	28	-	(3.115)	(743)
Custos dos imóveis vendidos	28	-	(3.731)	(8.088)
Lucro bruto	24	-	77	2.142

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Salários e encargos	(1.235)	(1.401)	(1.883)	(2.791)
Assessoria e consultoria	(798)	(1.080)	(767)	(1.287)
Gastos corporativos	(257)	(361)	(455)	(887)
Aluguéis	(5)	(2)	(5)	(2)
Depreciação direito de uso imóvel	(27)	(36)	(27)	(36)
	(2.322)	(2.880)	(3.137)	(5.003)
Despesas com a cisão	-	(19)	-	(19)
Depreciação e amortização	(44)	(44)	(58)	(70)
	(44)	(63)	(58)	(89)
	(2.366)	(2.943)	(3.195)	(5.092)

22. Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Publicidade e propaganda	-	-	(106)	(120)
Comissões	-	-	(11)	(332)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	-	(1)	(1)
Despesas com garantia de obras	-	-	(12)	(30)
Outras despesas	(2)	-	(1)	-
	(2)	-	(131)	(483)

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	-	-	-	1
Rendimentos com aplicação financeira	-	-	146	446
	-	-	146	447
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	(8)	(4)	(18)	(4)
Multas	(4)	(4)	(8)	(4)
Juros	(8)	(20)	(26)	(34)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	(15)	(321)
Outras despesas financeiras (i)	(1)	-	(15)	(16)
	(21)	(28)	(82)	(379)
(=) Resultado Financeiro	(21)	(28)	64	68

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

24. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	31.03.26	31.03.25	31.03.26	31.03.25
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 19)	4.699	(1.007)	41	(1.600)
Perdas estimadas	1	(3)	(1.573)	263
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	-	-	(1.090)	(39)
Outras receitas e (despesas) operacionais (i) (ii)	1.99	(12)	(678)	42
	4.501	(1.022)	(3.382)	(1.334)

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para

o período findo em 31 de março de 2026

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



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

Descrição	Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
Unidades vendidas em construção	655	1.405
Unidades em estoque em construção	303	628
Custo orçado a incorrer (*)	958	2.362
Estoque imóveis em construção, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido (Nota 7)	17.292	18.362
Custo total a ser apropriado no futuro	18.250	20.395

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	1.028	1.852
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(655)	(1.405)
	373	447
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	36,3%	24,1%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(21)	(39)
	352	408
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	34,2%	22,0%

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

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

A venda contratada a apropriar não está com ajuste a valor presente, pois o mesmo somente é efetivado para as vendas apropriadas.



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para

o período findo em 31 de março de 2026

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



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

Descrição	Consolidado	
	31.03.26	31.12.25
Receita apropriada dos empreendimentos em construção	57.789	53.903
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(699)	(549)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.202)	(1.121)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(38.730)	(35.613)
Total	17.158	16.620
Resultado apropriado em exercícios anteriores	(10.475)	(3.475)
Resultado apropriado nos períodos	6.683	13.145
Encargos financeiros apropriados ao resultado dos períodos	(3.389)	(2670)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	3.294	10.475
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(3.217)	(3.700)
Total do resultado bruto	77	6.775

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

25. Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, sendo:

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

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, para o período de três meses findo naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas 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, 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 o IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como a apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e as informações intermediárias consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, 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 nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Terreno Chácara Europa

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, o terreno localizado na Rua Visconde de Porto Seguro, Chácara Flora, está envolvido em um processo judicial e administrativo complexo, cuja principal disputa refere-se à determinação do valor da indenização por desapropriação por utilidade pública. O imóvel foi alvo de medidas restritivas e de ação de desapropriação, e o valor da indenização apresenta divergências significativas — variando entre R\$ 11 milhões e R\$ 115 milhões — em razão de um impasse sobre o momento de referência para o cálculo: antes ou depois da alteração do zoneamento. O processo encontra-se atualmente em fase de perícia, e o juiz determinou a elaboração de laudos considerando ambas as situações. A avaliação com base no novo zoneamento resultou em R\$ 11 milhões, enquanto a avaliação com base no zoneamento anterior chegou a R\$ 115 milhões. Não há jurisprudência consolidada sobre o tema, o que gera incerteza quanto ao desfecho da ação. Em 31 de março de 2026, o valor registrado no ativo não circulante,

Líquido de provisão, registrada em anos anteriores, é de R\$ 77.800 milhões. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das informações contábeis individuais e consolidadas do trimestre findo em 31 de março de 2025

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.6, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2025, anteriormente revisadas por nós, para as quais emitimos relatório de revisão sem modificação datado de 17 de setembro de 2025, foram reapresentadas em decorrência de ajustes identificados posteriormente pela Administração, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

No contexto de nossa revisão das informações contábeis intermediárias do trimestre findo em 31 de março de 2026, realizamos procedimentos sobre os ajustes efetuados na reapresentação dessas informações comparativas. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de quaisquer fatos que nos levem a acreditar que tais ajustes não foram adequadamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Nossa conclusão não está modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão 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 essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de junho de 2026.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Viver Incorporadora e Construtora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 1º andar CJ 1B e 1C, Jardim Paulistano, CEP 01.451-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001-11, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do 1º trimestre de 2026, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 08 de junho de 2026.

Rogério Santos Windberg
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Viver Incorporadora e Construtora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 1º andar - CJ 1B e 1C, Jardim Paulistano, CEP 01.451-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001-41, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referentes às informações trimestrais do 1º trimestre de 2026, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 08 de junho de 2026

Rogério Santos Windberg
Diretor Presidente e de Relações com Investidores