

14 de novembro
de 2024

RELEASE DE RESULTADOS

3T24

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 terceiro trimestre de 2024 (3T24).

Webcast

Data: 18 de novembro de 2024

Hora: 10:00 (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\$ 1,80 (30/09/2024)

Quantidade de ações: 38.366.082

Valor de Mercado: R\$ 69 MM

Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

Coordenadora de Relações com Investidores

ri.viver@viver.com.br

www.ri.viver.com.br

ri.viver@viver.com.br

Destaques 3T24

-  **Vendas Brutas de R\$ 22,3 milhões** no 3T24, representando um aumento de **112,4%** em relação ao mesmo período do ano anterior;
-  **Receita Operacional Líquida de R\$ 22 milhões** no 3T24, representando um aumento de **19,6%** em relação ao 3T23;
-  **Extraordinária evolução do Patrimônio Líquido da Companhia para R\$ 138,1 milhões** no 3T24, representando um aumento de **50,6%** em relação ao 2T24 e um aumento de **590,3%** em relação ao 3T23;
-  **Redução de 11,8% do endividamento total da Companhia** em relação ao trimestre anterior;
-  **Conta de Caixa e Equivalentes de Caixa totalizou R\$ 12,9 milhões** no 3T24, representando um aumento de **25,3%** em relação ao trimestre anterior;
-  **Início do ciclo de repasse** do empreendimento **Domum Home Resort** (Diadema/SP);
-  **Homologação da 9ª tranche de aumento de capital social no âmbito do Plano de Recuperação Judicial**, o que representou um pagamento aproximado de R\$ 48,2 milhões de passivo da Companhia; e
-  **Aprovação do Projeto de Cisão Parcial da Companhia**, com condição suspensiva (evento subsequente); e
-  **Quitação do saldo devedor do CRI** emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento **Domum Home Resort (Diadema/SP)** (evento subsequente).

Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	8
Desempenho Econômico-Financeiro	11
Balanco Patrimonial	15
Evento Subsequente	18
Anexos	21



Mensagem da Administração

É com enorme satisfação que apresentamos os resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre de 2024 (3T24).

Em linha com a estratégia da Companhia e demonstrando robusta consistência ao que foi apresentado no trimestre anterior, a performance da Companhia manteve-se positiva no 3T24.

Em relação ao desempenho operacional, neste trimestre as vendas contratadas brutas totalizaram o valor de R\$ 22,3 milhões, representando um aumento de incríveis 112,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Destacamos que no 3T24 tivemos a emissão do Habite-se do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) com o início do ciclo de repasse e recebimento de recursos das unidades vendidas em setembro de 2024.

Ainda, em novembro de 2024, com efeito contábil a partir do próximo trimestre, a Companhia efetuou a antecipação e quitação da totalidade do saldo devedor referente ao Certificado de Recebível Imobiliário emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort (evento subsequente).

Ressaltamos também neste trimestre a finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama (Goiânia/GO) com 100% de suas unidades vendidas.

Já em relação ao desempenho econômico-financeiro, diante das vendas realizadas no período, a Receita Operacional Líquida da Companhia atingiu o montante de R\$ 22 milhões, representando um aumento de 19,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, com despesas controladas.

Em agosto de 2024, com efeito desde o 2T24, o Conselho de Administração da Companhia homologou a 9ª tranche de aumento de capital social no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, o que representou um pagamento de aproximadamente R\$ 48,2 milhões de passivo da Companhia, com a consequente evolução significativa do Patrimônio Líquido da Companhia. 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.

Em 30 de setembro de 2024, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 12,9 milhões no 3T24, representando um aumento de 25,3% em relação ao trimestre anterior.

Já o endividamento total da Companhia segue em contínua redução. Em 30 de setembro de 2024 era de R\$ 35,1 milhões, representando uma redução de 11,8% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 13,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Como evento subsequente, conforme veremos detalhado e definido adiante, no último dia 11 de outubro de 2024, os acionistas da Companhia representando 55,87% do capital social, aprovaram a proposta de Cisão Parcial da Companhia, visando à segregação dos ativos da Companhia, racionalizando a divisão das atividades operacionais entre duas companhias resultantes. Destacamos que a eficácia da Cisão Parcial estará sujeita à Condição Suspensiva.

Não obstante, a Companhia ressalta que a Cisão Parcial gerará o benefício de segregação de seus empreendimentos Greenfield e Brownfield ou aqueles que se encontram em sua fase final,

possibilitando a segregação de diferentes tipos de investidores, além do mais, dará visibilidade para eventuais futuras operações em cada modelo de negócio.

Por fim, reforçamos que resultados que vêm sendo alcançados demonstram a consistência da estratégia e da execução da Companhia, sendo que seguiremos focados nas vendas e no novo ciclo de operações, certos da nossa capacidade operacional.

Encerramos essa mensagem agradecendo nossos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e parceiros por mais este trimestre, com a certeza de que a contínua evolução da Companhia é fruto da confiança, comprometimento e dedicação de todos.

Claudio Kawa Hermolin

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Destaques Operacionais					
Vendas Contratadas (% Viver)	22,3	69,7	-68,0%	10,5	112,4%
Vendas Contratadas (Unidades)	61	174	-64,9%	44	38,6%
Preço Médio de Vendas (R\$)	365.251	400.998	-8,9%	238.353	53,2%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	22,0	64,7	-66,0%	18,4	19,6%
Lucro (Prejuízo) Bruto	6,1	20,8	-70,7%	6,5	-6,2%
Margem Bruta	27,9%	32,1%	-4,2 p.p.	35,3%	-7,4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	7,6	22,5	-66,2%	8,5	-10,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	34,8%	34,8%	-0,0 p.p.	46,2%	-11,5 p.p.
EBITDA	(7,8)	(10,8)	-27,8%	(34,2)	-77,2%
Margem EBITDA	-35,6%	-16,8%	-18,9 p.p.	-186,3%	150,6 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(10,5)	(14,4)	-27,1%	(19,1)	-45,0%
Margem Líquida	-47,7%	-22,3%	-25,5 p.p.	-205,4%	157,7 p.p.
Receitas a Apropriar	18,0	19,0	-5,3%	1,1	1536,4%
Resultados a Apropriar	6,9	6,8	1,5%	0,2	nc
Margem dos Resultados a Apropriar	38,0%	35,8%	2,2 p.p.	17,4%	20,6 p.p.
Despesas com comercialização	(0,8)	(0,9)	-11,1%	(1,6)	-50,0%
G&A ²	(7,2)	(6,6)	9,1%	(9,7)	-25,8%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo Depreciação e Amortização

Principais Empreendimentos

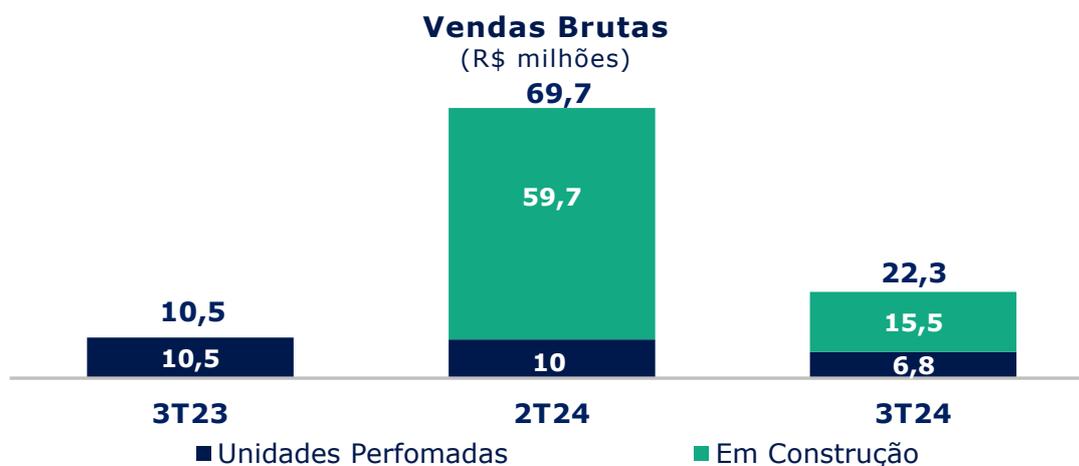


Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Participação	100%	100%	100%
Data de Lançamento	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
Localização	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
Segmento	Médio	Médio	Médio
Classificação	Retomada de obra parada	<i>Greenfield</i>	Retomada de obra parada
% Obras	100%	33,15%	100%
Unidades Lançadas	264	182	148
Unidades em Estoque	0	90	15
VGV Líquido Total (R\$ milhões)	68.961.798	75.886.848	74.860.947
VGV Líquido Contratado	100%	46,5%	89,9%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.983.181	10.975.395	12.272.706
Margem Líquida	15,9%	14,5%	16,4%
TIR a.a	36,4%	16,4%	27,3%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.751.183	16.826.136	25.652.067
MOIC	3,93	1,65	1,48

Desempenho Operacional

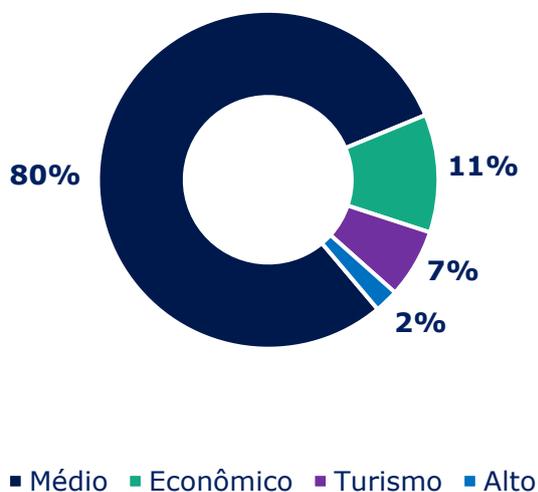
Vendas Contratadas

No 3T24, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 22,3 milhões, sendo R\$ 15,5 milhões de projetos em construção e R\$ 6,8 milhões de estoque performado, representando uma redução de 68% em relação ao trimestre anterior e um aumento de 112,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

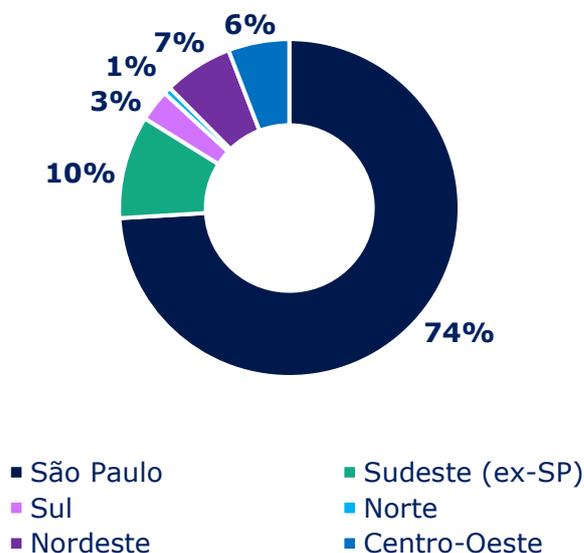


Destaca-se, contudo, que referida redução e o expressivo volume de vendas do trimestre anterior devem-se ao acumulado de unidades vendidas do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) que passaram a ser contabilizadas no 2T24. Já nos gráficos a seguir temos a evolução das vendas realizadas neste trimestre distribuídas por segmento e por região:

Vendas por Segmento



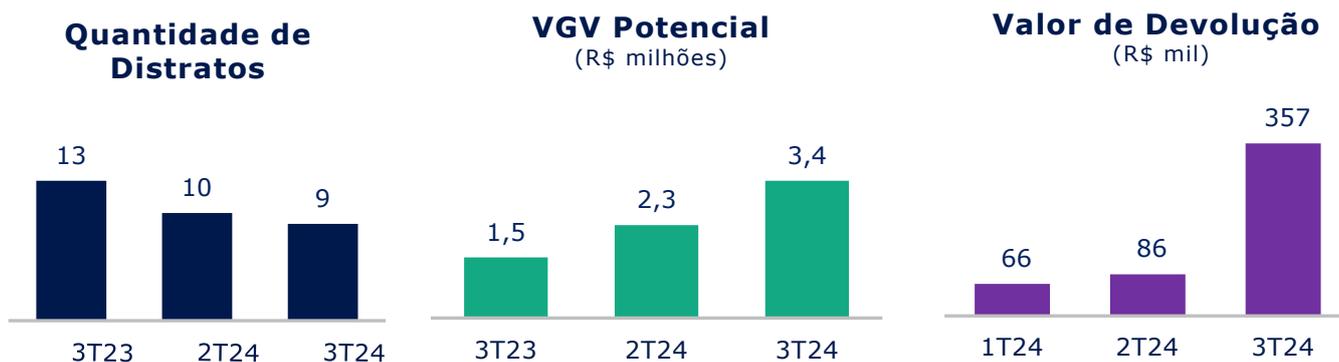
Vendas por Região



Distratos

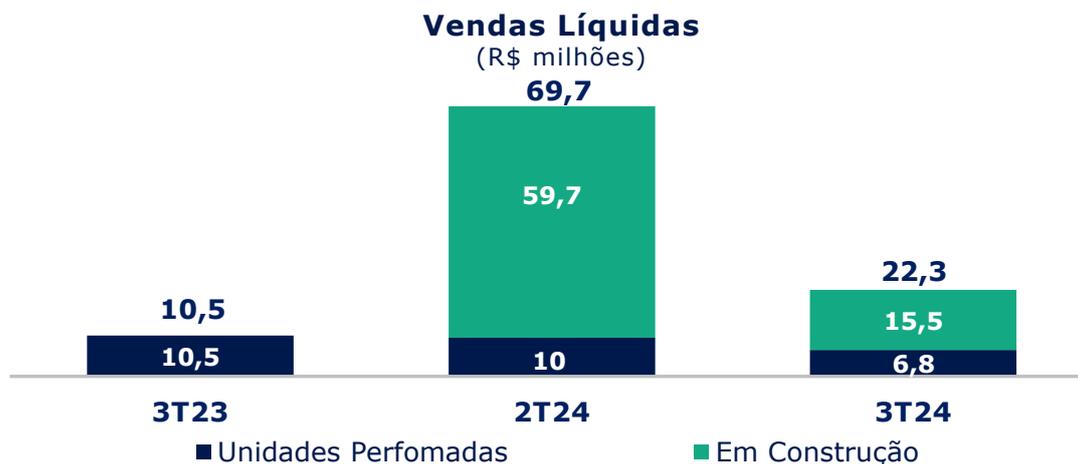
A Companhia manteve sua política de Distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

No 3T24 foram distratadas 9 unidades com VGV potencial de R\$ 3,4 milhões. Do valor originalmente recebido pela Companhia, no montante de R\$ 385 mil, houve a devolução de R\$ 357 mil a clientes, conforme gráficos a seguir:



Vendas Líquidas

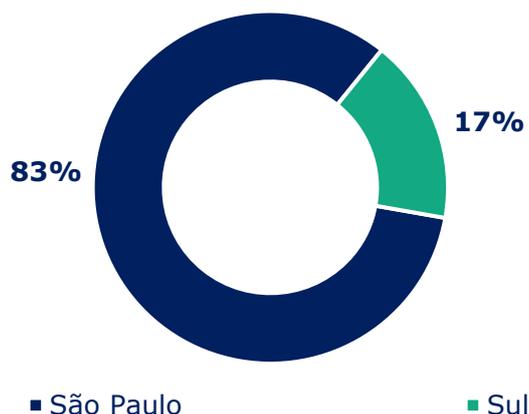
Dessa forma, considerando o valor irrisório de distratos do trimestre, as vendas líquidas totalizaram R\$ 22,3 milhões, conforme gráfico a seguir:



Landbank

O *Landbank* da Companhia continua sendo requalificado em linha com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book de R\$ 96,3 milhões, enquanto o seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 142,5 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região

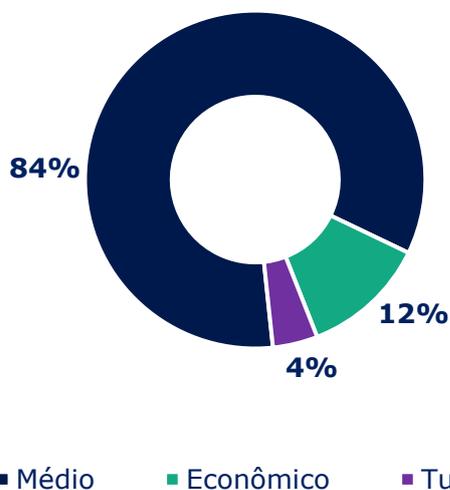


Estoque a Valor de Mercado

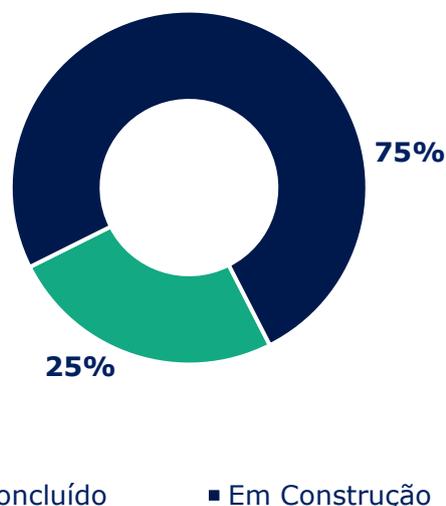
A Viver encerrou o 3T24 com 224 unidades em estoque e um VGV de R\$ 76,9 milhões, referentes à participação da Companhia, o que representa uma redução de 11,9% em relação ao trimestre anterior devido ao volume de vendas realizadas no período.

O estoque é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, em linha com a estratégia da Companhia. Além disso, 25% referem-se à unidades performadas e 75% à unidades em construção.

Estoque por Segmento



Estoque por Fase



Desempenho Econômico-Financeiro

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

Receita Líquida

No 3T24, a receita operacional líquida foi de R\$ 22 milhões, representando uma redução de 66% em relação ao trimestre anterior e um aumento de 19,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Destaca-se que esta redução é decorrente de vendas realizadas com receita a apropriar, bem como que o trimestre anterior foi marcado pelo início da contabilização do acumulado de vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 3T24 foi de R\$ 15,8 milhões, representando uma redução de 64% em relação ao trimestre anterior. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Custo dos Imóveis	(15.832)	(43.933)	-64%	(11.884)	33,2%
Custo terreno, incorporação e construção	(14.330)	(42.231)	-66,1%	(9.879)	45,1%
Encargos Financeiros	(1.502)	(1.702)	-11,8%	(2.005)	-25,1%

Lucro Bruto

A Viver encerrou o 3T24 com um Lucro Bruto de R\$ 6,1 milhões e Margem Bruta Ajustada de 34,8%.

Lucro Bruto (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Lucro Bruto	6.132	20.796	-70,5%	6.485	-5,4%
Margem Bruta	27,9%	32,1%	-4,2 p.p	35,3%	-7 p.p
Margem Bruta Ajustada ¹	34,8%	34,8%	0,0 p.p	46,2%	- 11 p.p

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 3T24, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 18 milhões, o que representa um aumento de 1.613,9% em relação ao mesmo período do ano anterior e o resultado bruto a apropriar totalizou R\$ 6,8 milhões, o que representa um aumento de 3.643,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem a apropriar deste trimestre foi de 38%, estando 21 pontos percentuais acima do 3T23.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Receita a apropriar	18.030	18.992	-5,1%	1.052	1613,9%
Custo a apropriar	(11.179)	(12.185)	-8,3%	(869)	1186,4%
Resultado Bruto a apropriar	6.851	6.807	0,6%	183	3643,7%
Margem a apropriar	38%	35,8%	2 p.p	17,4%	21 p.p

As variações de receita e custo a apropriar nas unidades vendidas estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento das obras dos empreendimentos Station Vila Madalena e Domum Home Resort.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Receita a apropriar	16.668	1.362
Custo a apropriar	(10.646)	(533)
Resultado Bruto a apropriar	6.022	829
Margem a apropriar	36,1%	60,9%

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas relativas à comercialização totalizaram R\$ 821 mil no 3T24, representando uma redução de 12% em relação ao 2T24 e uma redução de 49% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Despesas comerciais (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Publicidade e propaganda	(279)	(461)	-39,5%	(1.069)	-73,9%
Comissões	(439)	(410)	7,1%	(321)	36,8%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(2)	(5)	-60,0%	(115)	-98,3%
Despesas com garantia de obras	(101)	(52)	94,2%	(98)	3,1%
Total	(821)	(928)	-12%	(1.603)	-49%

No 3T24, as despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 7,3 milhões, o que representa um aumento de 8,4% em relação ao 2T24 e uma redução de 26,2% se comparado com o mesmo período do ano anterior. A administração da Companhia continua comprometida em otimizar os custos e despesas administrativas, buscando uma maior eficiência e resultado, destacando-se que entre o 3T23 e 3T24 houve a redução de aproximadamente 40% do quadro geral de funcionários da Companhia. Por fim, esclarecemos que o ligeiro aumento que pode ser observado no quadro abaixo com os custos de assessoria e consultoria neste trimestre deve-se ao desdobramento da operação realizada com o Bellagio Fundo de Investimentos, bem como ao projeto de Cisão Parcial da Companhia.



G&A (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Salários e Encargos	(3.830)	(3.376)	13,4%	(5.543)	-30,9%
Assessoria e consultoria	(2.367)	(1.915)	23,6%	(1.972)	20,0%
Gastos corporativos	(1.003)	(1.341)	-25,2%	(1.683)	-40,4%
Aluguéis	-	-	0,0%	-	nc
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(27)	3,7%	(117)	-76,1%
Despesas com reestruturação	-	-	-	(473)	-100,0%
Depreciação e amortização	(72)	(74)	-2,7%	(106)	-32,1%
Total	(7.300)	(6.733)	8,4%	(9.894)	-26,2%

Resultado do Período

No 3T24, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 10,4 milhões, o que representa uma redução de 27,1% em relação ao trimestre anterior. Esta redução é devida substancialmente às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

EBITDA

No 3T24, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 7,8 milhões, com margem EBITDA negativa de 35,6%. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
EBT	(10.079)	(13.246)	-24%	(23.588)	-57%
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	648	600	8%	1.286	-50%
Despesa financeira (SFH)	1.502	1.702	-12%	2.005	-25%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc
EBIT	(7.929)	(10.944)	-28%	(20.297)	-61%
Depreciação	100	101	-1%	223	-55%
EBITDA	(7.829)	(10.843)	-28%	(20.074)	-61%
Margem EBITDA	-35,6%	-16,8%	-19 p.p.	-109,3%	74 p.p

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 30 de setembro de 2024, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 12,9 milhões, representando um aumento de 25,3% em relação ao trimestre anterior. Este resultado se deve aos recursos gerados por repasse das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).



Gestão de Carteira e Repasse

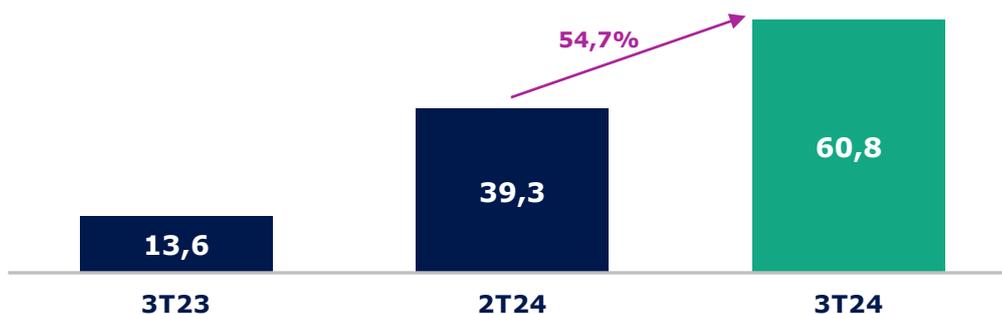
Encerramos o 3T24 com carteira total de R\$ 85,3 milhões de recebíveis, sendo R\$ 6,9 milhões relativos às unidades de projetos concluídos e R\$ 78,3 milhões relativos às unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Curto Prazo	54.549	61.033	-10,6%	31.811	71,5%
Longo Prazo	12.731	9.892	28,7%	24	52945,8%
Total "on balance"	67.280	70.925	-5,1%	31.835	111,3%
Total "off balance"	18.030	18.992	-5,1%	1.052	1613,9%
Total de Contas a Receber	85.310	89.917	-5,1%	32.887	159,4%
Total concluídas	6.937	10.593	-34,5%	5.683	22,1%
Total a entregar	78.373	79.324	-1,2%	27.204	188,1%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-



Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 2T24 atingiram R\$ 60,8 milhões, enquanto no 2T24 a Companhia recebeu o montante de R\$ 39,3 milhões, representando um aumento de 54,7% entre os períodos, em decorrência da finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama (Goiânia/GO) e do recebimento dos valores relativos às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

Repasse e Gestão de Carteira (R\$ milhões)



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2024, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 133,6 milhões, representando uma redução de 1,6% em relação ao 2T24 devido às vendas realizadas no período. O estoque da Companhia é composto por terrenos adquiridos em dinheiro ou por meio de permuta, construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhamento abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Terrenos	96.302	95.659	0,7%	162.827	-40,9%
Construções em andamento	20.279	24.436	-17,0%	8.537	137,5%
Unidades prontas	17.022	15.745	8,1%	29.407	-42,1%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	-	nc
Total	133.603	135.840	-1,6%	200.771	-33,5%

Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 30 de setembro de 2024 era de R\$ 35,1 milhões, representando uma redução de 11,8% em relação ao trimestre anterior.

A maior dívida da Companhia era referente à obtenção de financiamentos para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários Station Vila Madalena, localizado em São Paulo/SP e Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP.

Em novembro de 2024, com efeito a partir do próximo trimestre, a Companhia realizou a antecipação e quitação da totalidade do saldo devedor referente ao Certificado de Recebível Imobiliário emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP, no valor contábil remanescente de R\$ 22,5 milhões.

Assim, considerando as informações contábeis do 3T24 e a quitação do saldo devedor do financiamento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort, o endividamento total da Companhia passará a ser de R\$12,6 milhões.

Não obstante, a Viver reforça que a obtenção de financiamentos e emissão de novas dívidas para o novo ciclo de projetos faz parte do curso ordinário dos negócios e da operação da Companhia.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Corporativa + Produção	33,8	38,5	-12,2%	18,7	80,7%
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	33,8	38,5	-12,2%	18,7	80,7%
Securitização	1,3	1,3	0,0%	1,4	-7,1%
Coobrigação	1,3	1,3	0,0%	1,4	-7,1%
Emissão de CRI	-	-	-	-	-
Subtotal Endividamento (I)	35,1	39,8	-11,8%	20,1	74,6%
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	10,9	nc
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	10,9	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	-	-	-	-	-
Endividamento Total	35,1	39,8	-11,8%	31,0	13,2%
Disponibilidades de Caixa Total	12,9	10,3	25,3%	25,0	-48,6%
Patrimônio Líquido	138,1	91,7	50,6%	20,0	590,3%

Evento Subsequente

Proposta de Cisão Parcial

Em 09 de outubro de 2024, o Conselho de Administração aprovou a convocação de Assembleia Geral Extraordinária para submeter aos acionistas a proposta de cisão parcial da Companhia e incorporação do acervo cindido pela RDVC City S.A., subsidiária integral da Companhia ("RDVC City" e "Cisão Parcial").

As deliberações são decorrência da notificação de acionista de referência recebida pelo Conselho de Administração da Companhia divulgada por meio de Fato Relevante em 20 de setembro de 2024.

Descrição e propósito da Cisão Parcial

Nos termos do Protocolo e Justificação, sujeito à aprovação dos acionistas da Companhia reunidos em assembleia geral extraordinária, a Viver será parcialmente cindida e o acervo cindido será incorporado pela RDVC City. A RDVC City é companhia aberta registrada na CVM na categoria B, e encontra-se em processo de conversão para a categoria A, bem como em processo de listagem no segmento especial do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") nos termos e prazos previstos na legislação aplicável. Mesmo que a Cisão Parcial venha a ser aprovada pelos acionistas da Companhia, a operação ficará sujeita à condição suspensiva da conclusão, pela RDVC City, da conversão de categoria perante a CVM e da listagem no Novo Mercado. A Cisão Parcial visa à segregação dos ativos da Companhia, racionalizando a divisão das atividades operacionais entre as duas companhias resultantes.

Principais benefícios, custos e riscos da operação

A Cisão Parcial gerará o benefício de segregar os referidos empreendimentos Greenfield dos demais empreendimentos da Viver que se trata de empreendimentos Brownfield ou que se encontram em sua fase final. De modo que, após a concretização da Cisão Parcial, cada uma das duas companhias abertas resultantes, RDVC City e Viver, poderão alocar esforços direcionados aos respectivos segmentos de negócio (Greenfield e Brownfield). Com essa segregação, a RDVC City pode se tornar um veículo mais atrativo para aporte de novos recursos, projetos e ativos Greenfield, de modo que a Viver mantenha o foco na conclusão dos projetos do legado e de empreendimentos Brownfield. A Cisão Parcial ocasiona a possibilidade da segregação de diferentes tipos de investidores para cada uma das companhias, haja vista se tratar de segmentos distintos dentro do mercado imobiliário, além do mais, permite que a visibilidade de futuras operações de parcerias na RDVC City com outras empresas do setor imobiliário que também atuem no modelo Greenfield. Estima-se que o custo da Cisão Parcial será de R\$ 370.000,00, incluindo os honorários de assessores jurídicos e da empresa avaliadora do acervo cindido.

Relação de substituição de ações

Em decorrência da Cisão Parcial da Companhia, os acionistas da Viver receberão 0,004 (quatro milésimos) de ação ordinária de emissão da RDVC City para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Viver detida pelos acionistas. Após a Cisão Parcial, caso aprovada, a composição acionária da RDVC City consistirá no espelho da então composição acionária da Companhia, de forma que o percentual de participação a ser detido pelos acionistas na RDVC City será idêntico ao percentual de sua participação na Viver. A quantidade de ações em que se divide o capital social da Companhia permanecerá inalterado.

Principais elementos ativos e passivos que formarão cada parcela do patrimônio, em caso de cisão

Como resultado da Cisão Parcial serão transferidos à RDVC City a totalidade dos elementos patrimoniais da Companhia descritos no laudo de avaliação divulgado na presente data, tais como registrados e refletidos contabilmente em balanço da RDVC City levantado em 30 de junho de 2024, com observância dos princípios de contabilidade aceitos no Brasil e das disposições contidas na legislação societária, conforme indicado abaixo:

	Descrição dos ativos que compõem o acervo cindido	Valor patrimonial contábil
1	100% das ações de emissão da Inpar Projeto 116 SPE Ltda. detidas pela Companhia, sociedade incorporadora do empreendimento Viver Caxias.	5.612.175,00
2	Créditos de AFAC da Companhia na Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	843,00
3	Efeitos de equivalência patrimonial da Inpar Projeto 116 SPE Ltda. nas demonstrações contábeis da Companhia	(2.314.602,00)
4	100% dos direitos e obrigações da Companhia enquanto sócia participante da sociedade em conta de participação constituída para fins de financiamento do empreendimento Criciumal, do qual é sócia ostensiva a Rev Mooca Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.719.479,00
5	100% das ações de emissão da RDVC City detidas pela Companhia nesta data.	1.000,00

Aprovação da Proposta de Cisão Parcial

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em segunda convocação no dia 11 de novembro de 2024, acionistas da Companhia representando 55,87% do capital social, aprovaram a proposta de Cisão Parcial da Companhia, nos termos do Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Companhia e Incorporação do Acervo Cindido pela RDVC City S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.805.925/0001-03 celebrado em 9 de outubro de 2024 entre as administrações da Companhia e da RDVC City, cuja eficácia estará sujeita à condição suspensiva de a RDVC City (a) concluir a conversão de seu registro de emissor perante a CVM para a categoria A e (b) obter a listagem e admissão de ações de sua emissão no segmento do Novo Mercado da B3.

A Companhia reforça que a Cisão Parcial gerará o benefício de segregação de seus empreendimentos Greenfield e Brownfield ou aqueles que se encontram em sua fase final, possibilitando a segregação de diferentes tipos de investidores, além do mais, dará visibilidade para eventuais futuras operações em cada modelo de negócio.

Quitação CRI Empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP)

Em 04 de novembro de 2024, com efeito contábil a partir do próximo trimestre, a Companhia efetuou a antecipação e quitação da totalidade do saldo devedor referente ao Certificado de Recebível Imobiliário emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP, no valor contábil remanescente de R\$ 22,5 milhões.

Anexos

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Set 24	Jun 24	Var. Set 24 / Jun 24	Set 23	Var. Set 24 / Set 23
ATIVO					
Circulante	128.594	138.486	-7,1%	146.662	-12,3%
Caixa e equivalentes de caixa	12.873	10.271	25,3%	25.028	-48,6%
Contas a receber	54.549	61.033	-10,6%	31.811	71,5%
Imóveis a comercializar	45.056	46.948	-4,0%	76.760	-41,3%
Créditos diversos	13.297	17.513	-24,1%	7.445	78,6%
Impostos e contribuições a compensar	2.184	2.212	-1,3%	5.071	-56,9%
Despesas com vendas a apropriar	635	509	24,8%	547	16,1%
Não circulante	164.205	155.219	5,8%	157.935	4,0%
Realizável a longo prazo	159.651	147.675	8,1%	145.217	9,9%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	12.731	9.892	28,7%	24	52945,8%
Imóveis a comercializar	88.547	88.892	-0,4%	124.011	-28,6%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	-
Partes relacionadas	44.196	34.495	28,1%	1.218	3528,6%
Créditos diversos	1.141	1.141	0,0%	4.633	-75,4%
Impostos e contribuições a compensar	13.029	13.174	-1,1%	14.889	-12,5%
Despesas com vendas a apropriar	7	81	-91,4%	442	nc
	4.554	7.544	-39,6%	12.718	-64,2%
Investimentos	3.183	6.079	-47,6%	10.054	-68,3%
Imobilizado líquido	1.278	1.362	-6,2%	2.530	-49,5%
Intangível	93	103	-9,7%	134	-30,6%
Total do ativo	292.799	293.705	-0,3%	304.597	-3,9%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	80.347	77.421	3,8%	140.524	-42,8%
Empréstimos e financiamentos	40	1.980	-98,0%	18.701	nc
Debêntures	-	-	0,0%	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.365	-2,6%
Fornecedores	3.669	3.602	1,9%	8.962	-59,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	31.926	30.135	5,9%	34.667	-7,9%
Impostos diferidos	2.061	1.897	8,6%	92	2140,2%
Contas a pagar	16.040	18.505	-13,3%	53.629	-70,1%
Arrendamento a pagar	106	67	58,2%	453	nc
Adiantamentos de clientes e outros	1.033	801	29,0%	4.525	-77,2%
Terrenos a pagar	8.369	11.929	-29,8%	5.211	60,6%
Partes relacionadas	12.514	4.106	204,8%	11.036	13,4%
Provisões	928	751	23,6%	1.040	-10,8%
Provisões para perda em investimentos	2.332	2.319	0,6%	843	
Não Circulante	74.383	124.598	-40,3%	144.086	-48,4%
Empréstimos e financiamentos	33.803	36.569	0,0%	-	nc
Debêntures	-	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	0,0%	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	432	457	-5,5%	1.069	-59,6%
Impostos diferidos	509	395	28,9%	-	0,0%
Contas a pagar	-	-	-	1.461	-100,0%
Credores por imóveis compromissados	4.148	4.148	0,0%	7.482	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	0,0%	-	nc
Arrendamento a pagar	447	486	-8,0%	290	54,1%
Provisões	35.044	82.543	-57,5%	133.784	-73,8%
Partes relacionadas	-	-	0,0%	-	0,0%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	138.069	91.686	50,6%	19.987	590,8%
Capital social	2.904.108	2.780.995	4,4%	2.763.010	5,1%
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	nc	(37.855)	nc
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0,0%	(45.244)	0,0%
Transação de Capital com Sócios	(66.249)	-	nc	-	-
Reserva de capital	101.912	101.912	nc	-	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	-	-	-
Prejuízos acumulados	(2.718.614)	(2.708.133)	0,4%	(2.659.924)	2,2%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	292.799	293.705	-0,3%	304.597	-3,9%

Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$ 000)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Receita Operacional Bruta	22.700	66.078	-65,6%	18.505	22,7%
Impostos sobre serviços e receitas	(736)	(1.349)	-45,4%	(136)	441,2%
Receita operacional líquida	21.964	64.729	-66,1%	18.369	19,6%
Custos dos imóveis	(15.832)	(43.933)	-64,0%	(11.884)	33,2%
Lucro Bruto	6.132	20.796	-70,5%	6.485	-5,4%
Receitas (Despesas) Operacionais	(15.563)	(33.442)	-53,5%	(28.787)	-45,9%
Despesas com comercialização	(821)	(928)	-11,5%	(1.603)	-48,8%
Despesas gerais e administrativas	(7.200)	(6.632)	8,6%	(9.671)	-25,6%
Depreciações e amortizações	(100)	(101)	-1,0%	(223)	-55,2%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(7.115)	(23.437)	-69,6%	(17.231)	-58,7%
Resultado de equivalência patrimonial	(327)	(2.344)	-86,0%	(59)	454,2%
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(9.431)	(12.646)	-25,4%	(22.302)	-57,7%
Resultado financeiro líquido	(648)	(600)	8,0%	(1.286)	-49,6%
Despesas financeiras	(815)	(724)	12,6%	(2.072)	-60,7%
Receitas financeiras	167	124	34,7%	786	-78,8%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(10.079)	(13.246)	-23,9%	(23.588)	-57,3%
Imposto de renda e contribuição social	(447)	(1.120)	-60,1%	(33)	1254,5%
Lucro (Prejuízo) do período	(10.526)	(14.366)	-26,7%	(23.621)	-55,4%
Participação de não controladores	45	(5)	-1000,0%	70	-35,7%
Lucro (Prejuízo) do período	(10.481)	(14.371)	-27,1%	(23.551)	-55,5%

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