

4 de abril de  
2025

# RELEASE DE RESULTADOS

# 4T24

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 quarto trimestre de 2024 (4T24).

## Webcast

**Data:** 7 de abril de 2025

**Hora:** 15:30 (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\$ 1,09 (02/01/2025)

Quantidade de ações: 38.366.082

Valor de Mercado: R\$ 41,8 MM

## Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

**Coordenadora de Relações com Investidores**

[ri.viver@viver.com.br](mailto:ri.viver@viver.com.br)

[www.ri.viver.com.br](http://www.ri.viver.com.br)

## Destaques 4T24

 **Vendas Líquidas de R\$ 115,5 milhões** em 2024, representando um **aumento de 35,9%** em relação a 2023;

 **Receita Operacional Líquida de R\$ 112,7 milhões** em 2024, representando um **aumento de 61,9%** em relação a 2023;

 **Lucro Bruto de R\$ 33,7 milhões** em 2024, representando um **aumento de incríveis 89,2%** em relação a 2023;

 **Redução de 49% do Endividamento Total da Companhia** em relação ao 4T23, passando para apenas R\$ 21,4 milhões no 4T24;

 **Extraordinária evolução do Patrimônio Líquido da Companhia para R\$ 147,8 milhões no 4T24**, representando um **aumento de impressionantes 2.688,5%** em relação ao mesmo período do ano anterior;

 **Conta de Caixa totalizou R\$ 19,6 milhões** no 4T24, representando um **aumento de 39,3% em relação ao 4T23** e um **aumento de 52,5% em relação ao 3T24**;

 **Aprovação do projeto de Cisão Parcial da Companhia**, com Condições Suspensivas; e

 **Quitação do saldo devedor do CRI** emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento **Domum Home Resort (Diadema/SP)**.



<b>Mensagem da Administração</b>	<b>4</b>
<b>Desempenho Operacional</b>	<b>11</b>
<b>Desempenho Econômico-Financeiro</b>	<b>15</b>
<b>Balanco Patrimonial</b>	<b>19</b>
<b>Eventos Subsequentes</b>	<b>21</b>
<b>Anexos</b>	<b>22</b>

# Mensagem da Administração

## 2024, um ano que representou mais um grande marco para a Viver

É com enorme satisfação que apresentamos os resultados operacionais e financeiros da Viver relativos ao quarto trimestre de 2024 (4T24) e trazemos uma breve retrospectiva dos principais marcos da Companhia do ano de 2024.

O início do ano de 2024 foi marcado por uma etapa importante no processo de reestruturação financeira e operacional da Viver.

Conforme Fato Relevante divulgado de 12 de janeiro, o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Fundo Bellagio") realizou a aquisição da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia, e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de mais 09 Sociedades de Propósito Específico (em conjunto, "SPEs") e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding, totalizando, portanto, 11 empresas envolvidas nesta operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121,1 milhões.

As SPEs possuíam créditos em face da Companhia no montante global de R\$ 119,8 milhões, sendo que o montante correspondente a 15% de tais créditos foi quitado mediante a entrega, ao Fundo Bellagio, de ações de emissão da Companhia e recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição do aumento de capital social realizado nos termos do Aviso aos Acionistas divulgado em 12 de janeiro de 2024, totalizando R\$ 17,9 milhões.

Já o montante correspondente a 85% dos referidos créditos foi quitado mediante a entrega, ao Fundo Bellagio, de 5.198.992 Bônus de Subscrição de emissão da Companhia e recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição, totalizando R\$ 101,9 milhões, nos termos dos Avisos aos Acionistas divulgados em 24 de janeiro e 08 de abril de 2024, respectivamente.

Relembramos que as SPEs possuíam passivos, tendo sido objetivo da Companhia deixar de ter relação e responsabilidade com os referidos passivos, o que contribuiu significativamente para a melhora do balanço patrimonial consolidado da Companhia.

Em abril de 2024, a Companhia quitou o saldo devedor referente à emissão de Cédula de Crédito Bancário para o desenvolvimento do empreendimento Nova Fama (GO), a qual foi cedida à Habitasec Securitizadora S.A.

Em julho de 2024, 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.

No âmbito do Plano de Recuperação Judicial, em agosto de 2024, o Conselho de Administração da Companhia homologou a 9ª tranche de aumento de capital social, 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 setembro de 2024, tivemos a finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama (Goiânia/GO) com 100% de suas unidades vendidas!

Em novembro de 2024, a Companhia efetuou a antecipação e quitação da totalidade do saldo devedor referente ao Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort (Diadema/SP), no valor contábil remanescente de R\$ 22,5 milhões, o que resultou na redução de 49% do endividamento total da Companhia, que passou de R\$ 42 milhões no 4T23 para apenas 21,4 milhões no 4T24.

Por fim, ainda em novembro de 2024, os 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 está 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3).

Reforçamos 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

Já em relação ao desempenho operacional, destacamos que, neste ano de 2024, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 115,5 milhões, representando um aumento de 35,9% em relação a 2023, sendo que os ativos do novo ciclo de operações da Companhia, em especial o empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP), superaram todas as nossas expectativas e a Companhia atingiu o maior volume de vendas dos últimos 11 anos!

Em relação ao desempenho econômico-financeiro, em decorrência do alto volume de vendas do período, a Receita Operacional Líquida atingiu o patamar de R\$ 112,7 milhões em 2024, representando um aumento de 61,9% em relação ao ano anterior, com despesas controladas.

Conseqüentemente, o Lucro Bruto do ano totalizou R\$ 33,7 milhões, representando um aumento de incríveis 89,2% em relação a 2023.

Mesmo com o aumento expressivo do volume de vendas e receita operacional líquida, ressaltamos que a administração continuou comprometida em otimizar os custos e despesas administrativas da Companhia, buscando uma maior eficiência e resultado. No acumulado do ano, as Despesas Gerais e Administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 27,9 milhões, representando uma redução de aproximadamente 30% em relação ao ano de 2023.

Ainda, em 31 de dezembro de 2024, a Conta de Caixa e Equivalentes de Caixa totalizou R\$ 19,6 milhões no 4T24, o que representa um aumento de 39,3% em relação ao 4T23 e um aumento de 52,5% em relação ao 3T24.

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 4T24 atingiram R\$ 110 milhões, enquanto no 4T23 a Companhia recebeu o montante de apenas R\$ 11 milhões, representando um extraordinário aumento de 900% 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).

Os resultados alcançados neste último trimestre e ano mostram a consistência da estratégia e da execução da Companhia. Como veremos, avançamos, de forma expressiva, em indicadores financeiros que consideramos vitais para o sucesso sustentável.

Por fim, encerramos essa mensagem reforçando que em linha com a estratégia de negócios e ciclo de operações, a administração permanece extremamente otimista em relação a capacidade de geração de resultado da Companhia, atuando de forma inovadora, com disciplina financeira e operacional, reconhecendo os seus colaboradores e buscando gerar valor aos seus acionistas.

Agradecemos imensamente nossos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e parceiros, certos de que a contínua evolução da Companhia é fruto da confiança, comprometimento e dedicação de todos.

Contem conosco em 2025 para a busca das melhores soluções e maximização dos resultados da Companhia, prezando sempre a administração pela melhoria contínua do seu desempenho.

Claudio Kawa Hermolin

## Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	2024	2023	Var. 2024 / 2023
<b>Destaques Operacionais</b>								
Vendas Contratadas (% Viver)	14,1	22,3	-36,6%	32,1	-56,0%	115,5	85,0	35,9%
Vendas Contratadas (Unidades)	33	61	-45,9%	102	-67,6%	298,0	290,0	2,8%
Preço Médio de Vendas (R\$)	428.157	365.251	17,2%	315.477	35,7%	377.685	285.968	32,1%
<b>Destaques Financeiros</b>								
Receita Líquida	14,8	22,0	-32,7%	21,2	-30,2%	112,7	69,6	61,9%
Lucro (Prejuízo) Bruto	4,3	6,1	-29,5%	10,1	-57,4%	33,7	17,9	88,3%
Margem Bruta	29,1%	27,9%	1,2 p.p	47,7%	-18,6 p.p.	29,9%	25,6%	4,3 p.p
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado <sup>1</sup>	4,2	7,6	-44,7%	10,8	-61,1%	37,6	25,7	46,3%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	28,4%	34,8%	-6,4 p.p.	50,8%	-22,4 p.p.	33,4%	36,9%	-3,6 p.p.
EBITDA	1,7	(7,8)	-121,8%	(13,2)	-112,9%	(34,8)	(83,9)	-58,5%
Margem EBITDA	11,3%	-35,6%	46,9 p.p	-62,3%	73,6 p.p	-19,2%	-90,9%	71,8 p.p
Lucro (Prejuízo)	0,8	(10,5)	-107,6%	(14,7)	-105,4%	(43,2)	(72,7)	-40,6%
Margem Líquida	5,4%	-47,7%	53,1 p.p	-69,3%	74,7 p.p	-38,3%	-104,5%	66,1 p.p
Receitas a Apropriar	11,8	18,0	-34,4%	19,1	-38,2%	11,8	19,1	-38,2%
Resultados a Apropriar	2,5	6,9	-63,8%	6,3	nc	2,5	6,3	-60,3%
Margem dos Resultados a Apropriar	21,4%	38,0%	-16,6 p.p.	33,2%	-11,8 p.p.	21,4%	33,2%	-11,8 p.p.
Despesas com comercialização	(0,5)	(0,8)	-37,5%	(2,0)	-75,0%	(3,2)	(8,3)	-61,4%
G&A <sup>2</sup>	(6,6)	(7,2)	-8,3%	(9,3)	-29,0%	(27,5)	(38,5)	-28,6%

<sup>1</sup> Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

<sup>2</sup> Excluindo Depreciação e Amortização

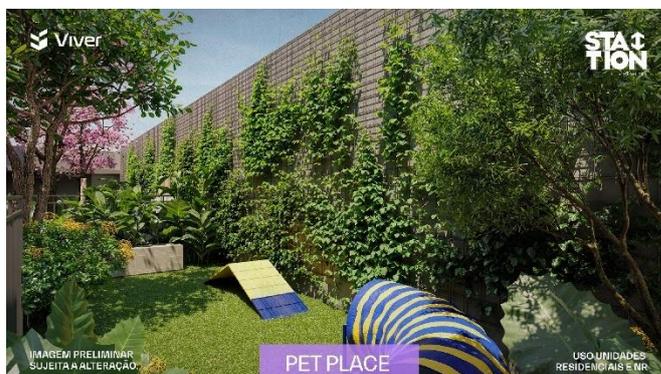
## Principais Empreendimentos



Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
<b>Participação</b>	100%	100%	100%
<b>Data de Lançamento</b>	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
<b>Localização</b>	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
<b>Segmento</b>	Médio	Médio	Médio
<b>Classificação</b>	Retomada de obra parada	<i>Greenfield</i>	Retomada de obra parada
<b>% Obras</b>	100%	45,9%	100%
<b>Unidades Lançadas</b>	264	182	148
<b>Unidades em Estoque</b>	0	84	9
<b>VGV Líquido Total</b> (R\$ milhões)	68.961.798	72.043.003	75.262.067
<b>VGV Líquido Contratado</b>	100%	54,3%	79,2%
<b>Resultado Projeto</b> (R\$ milhões)	10.983.181	6.760.742	11.996.958
<b>Margem Líquida</b>	15,9%	9,4%	15,3%
<b>TIR a.a</b>	36,4%	10,4%	25,7%
<b>Exposição Máxima</b> (R\$ milhões)	3.751.183	18.507.194	25.651.347
<b>MOIC</b>	3,93	1,37	1,47

## Lançamentos

### Station Vila Madalena



**Lançamento: Julho/2023**

**Classificação:** Greenfield

**Participação:** 100%

**Localização:** Vila Madalena | São Paulo (SP)

**Segmento:** Médio Padrão

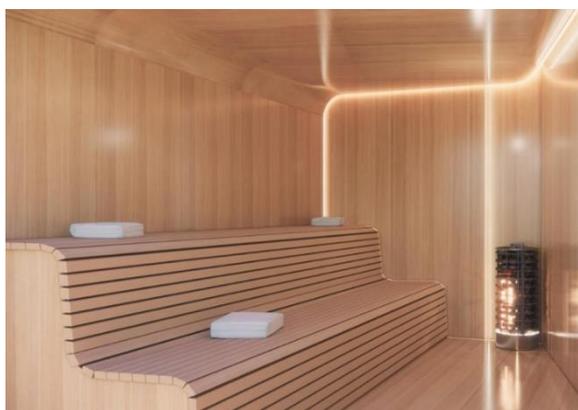
**VGV Bruto Estimado:** R\$ 77,8 milhões

**Unidades Totais:** 203 unidades

**Unidades Vendidas:** 98 unidades

**Prazo estimado de obra:** 22 meses

## Domum Home Resort (Diadema)



**Lançamento: Setembro/2023**

**Classificação:** Retomada de Obra Parada

**Participação:** 100%

**Localização:** Diadema (SP)

**Segmento:** Médio Padrão

**VGV Bruto Estimado:** R\$ 76,4 milhões

**Unidades Totais:** 148 unidades + 4 vagas

**Unidades Vendidas:** 139 unidades + 3 vagas

**Prazo estimado de obra:** 14 meses

# Desempenho Operacional

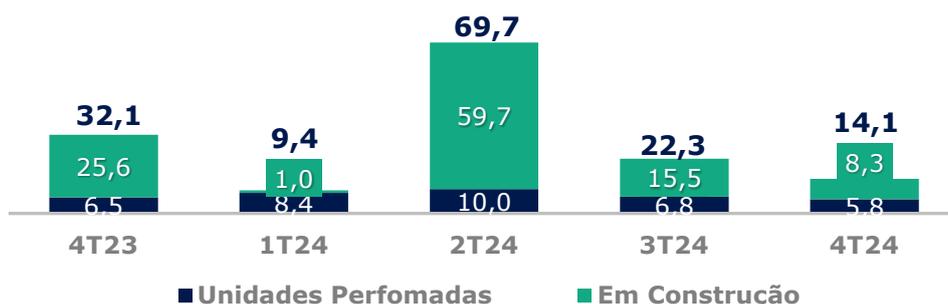
## Vendas Contratadas

No 4T24, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 14,1 milhões, sendo R\$ 8,3 milhões de projetos em construção e R\$ 5,8 milhões de estoque performado, representando uma redução de 36,6% em relação ao trimestre anterior.

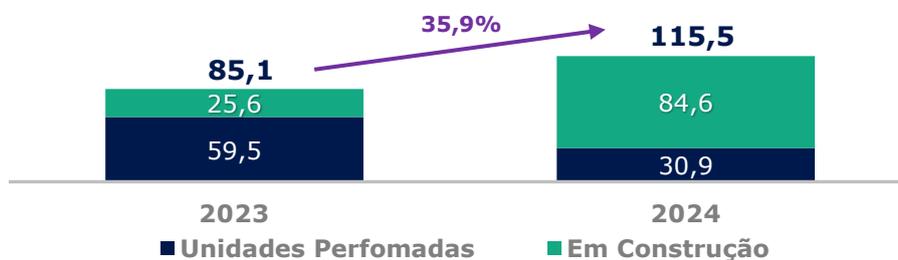
Destaca-se que esta redução faz parte do ciclo de obras e deve-se às vendas de praticamente a totalidade das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) que foram realizadas ao longo dos trimestres anteriores.

Já no acumulado do ano, as vendas contratadas brutas somaram R\$ 115,5 milhões, representando um aumento de 35,9% em relação ao ano anterior.

**Vendas Brutas 4T24**  
(R\$ milhões)



**Vendas Brutas 2024**  
(R\$ milhões)

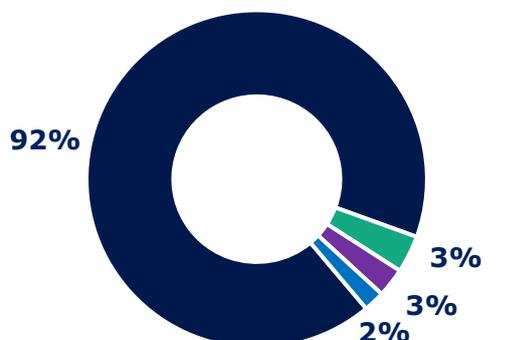


O desempenho das vendas no ano de 2024 foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Domum Home Resort (Diadema/SP), Station Vila Madalena (São Paulo/SP) e Nova Fama (Goiânia/GO), com maior representatividade do segmento médio com 92% das vendas.



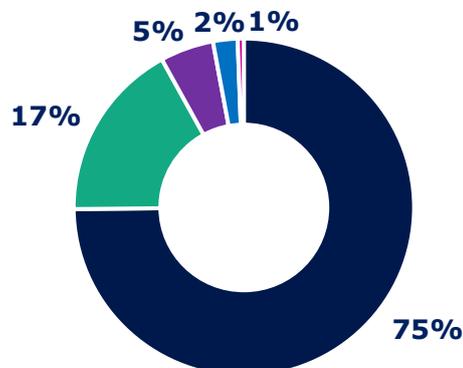
Já no 4T24, o desempenho das vendas foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Domum Home Resort (Diadema/SP) e Station Vila Madalena (São Paulo/SP), com representatividade do segmento médio com 66% das vendas.

### Vendas por Segmento 2024



■ Médio ■ Econômico ■ Alto ■ Turismo

### Vendas por Região 2024



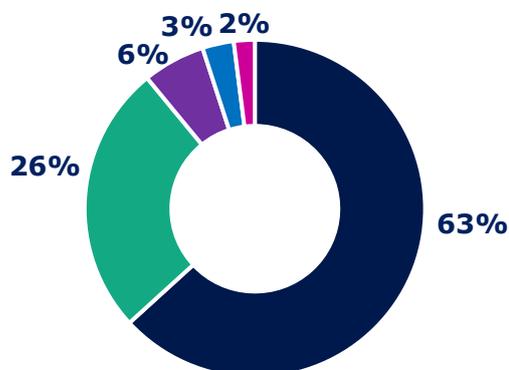
■ São Paulo ■ Centro-Oeste  
■ Sudeste (ex-SP) ■ Nordeste  
■ Sul

### Vendas por Segmento 4T24



■ Médio ■ Alto ■ Econômico ■ Turismo

### Vendas por Região 4T24



■ São Paulo ■ Sudeste (ex-SP)  
■ Nordeste ■ Centro-Oeste  
■ Norte

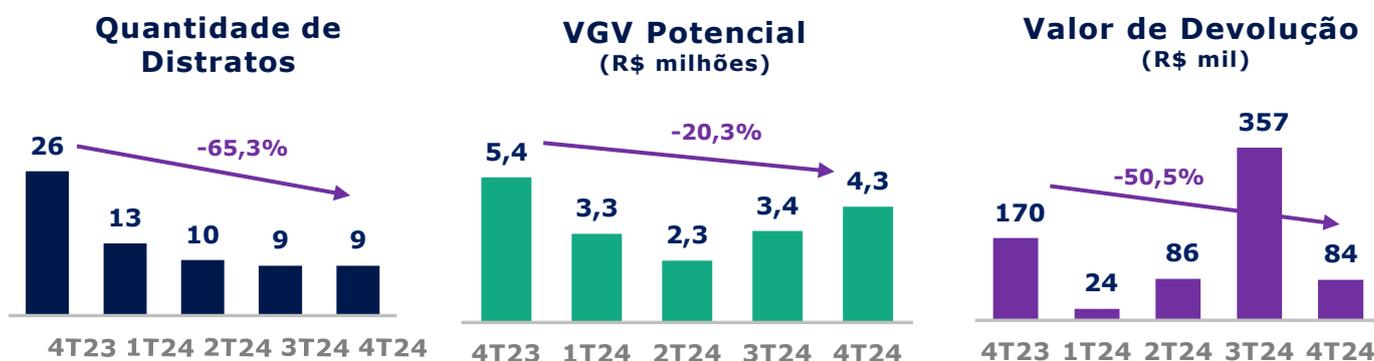
## Distratos

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

Ao longo do ano de 2024, tivemos apenas 42 unidades distratadas, o que representa uma redução de 52% em relação ao ano anterior.

No 4T24 foram distratadas 9 unidades, com VGV potencial de R\$ 4,3 milhões, o que representa uma redução de 20,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

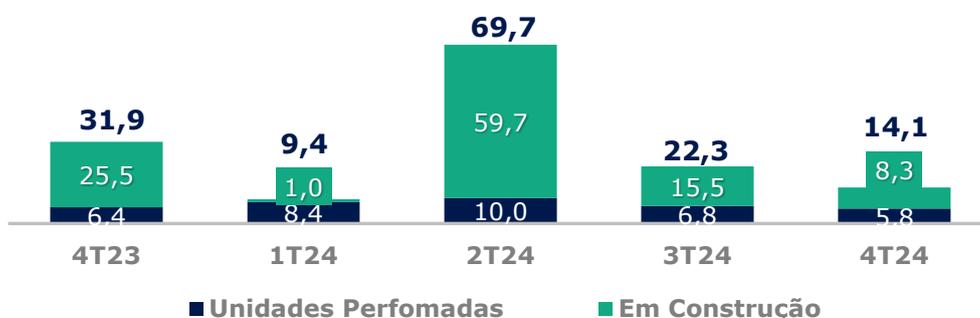
Do valor originalmente recebido pela Companhia neste trimestre, no montante de R\$ 590 mil, houve a devolução de R\$ 84 mil a clientes, conforme gráficos a seguir:



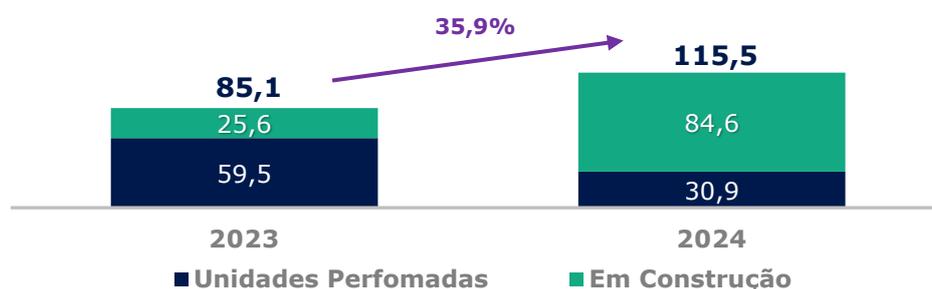
## Vendas Líquidas

Dessa forma, considerando o valor irrisório de distratos, as vendas líquidas totalizaram R\$ 14,1 milhões no 4T24. Já no acumulado do ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 86,1 milhões, conforme gráficos a seguir:

**Vendas Líquidas 4T24**  
(R\$ milhões)



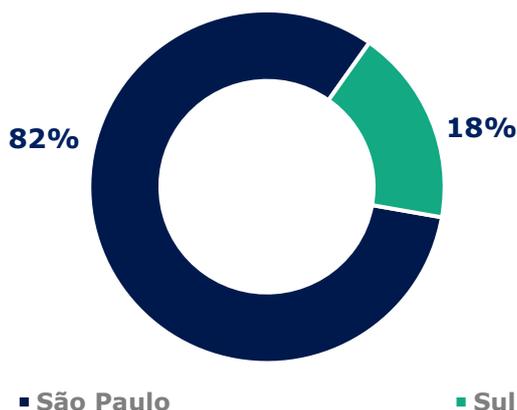
**Vendas Líquidas 2024**  
(R\$ milhões)



## Landbank

Durante o exercício social de 2024 o Landbank da Companhia continuou sendo requalificado em linha com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book R\$ 96,3 milhões, enquanto o seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 141,2 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

### Valor de Avaliação por Região



## Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o ano de 2024 com 198 unidades em estoque e um VGV de R\$ 67,6 milhões, referentes à participação da Companhia. Em dezembro de 2023, o estoque da Companhia era de 431 unidades, o que representa uma redução de 54% entre os períodos. Destaca-se que este resultado positivo se deve ao alto volume de vendas realizadas ao longo do ano.

O estoque da Companhia é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, em linha com a estratégia da Companhia. Além disso, 34% referem-se à unidades performadas e 66% à unidades em construção.

### Estoque por Segmento



■ Médio ■ Econômico ■ Turismo

### Estoque por Fase



■ Em Construção ■ Concluído

# Desempenho Econômico-Financeiro

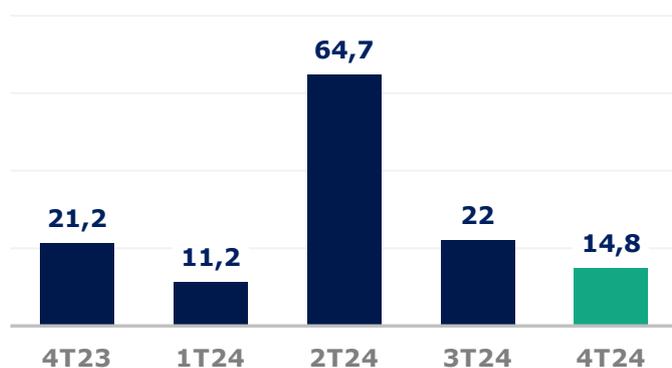
Os resultados estão apresentados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na 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

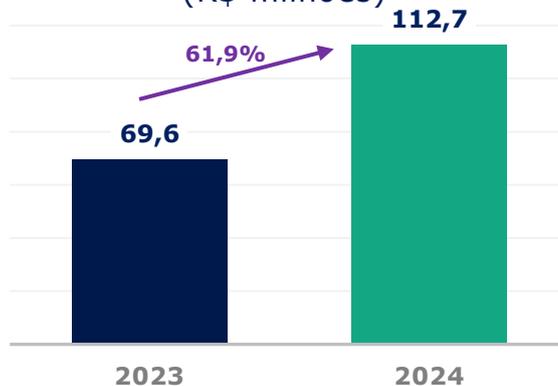
No 4T24, a receita operacional líquida foi de R\$ 14,8 milhões, representando uma redução de 32,7% em relação ao trimestre anterior. Destaca-se que esta redução é decorrente de vendas realizadas com receita a apropriar, bem como que os trimestres anteriores, em especial o 3T24, foram marcados pelo início da contabilização do acumulado de vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP.

Já no acumulado do ano, a receita operacional líquida foi de R\$ 112,7 milhões no exercício social de 2024, apresentando um aumento de 61,9% em relação ao exercício social de 2023. Este resultado deve-se ao expressivo volume de vendas realizadas no ano, andamento das obras em construção, cuja receita é reconhecida pelo POC, além de alienação de terrenos da Companhia visando a requalificação do seu Landbank.

**Receita Operacional Líquida 4T24**  
(R\$ milhões)



**Receita Operacional Líquida 2024**  
(R\$ milhões)



## Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no ano de 2024 foi de R\$ 79 milhões, representando um aumento de 52,8% em relação ao ano de 2023 devido ao volume de vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	2024	2023	Var. 2024 / 2023
Custo dos Imóveis	(10.484)	(15.832)	-33,8%	(11.080)	-5,4%	(79.032)	(51.726)	52,8%
Custo terreno, incorporação e construção	(10.587)	(14.330)	-26,1%	(10.405)	1,7%	(75.129)	(43.857)	71,3%
Encargos Financeiros	103	(1.502)	-106,9%	(675)	-115,3%	(3.903)	(7.869)	-50,4%

## Lucro Bruto

A Viver encerrou o ano de 2024 com um Lucro Bruto de R\$ 33,7 milhões, representando um incrível aumento de 89,2% em relação ao ano anterior. A margem bruta ajustada do ano foi de 33,4%, mantendo-se, aproximadamente, no mesmo patamar de 2023.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	2024	2023	Var. 2024 / 2023
Lucro (Prejuízo) Bruto	4.302	6.132	-29,8%	10.086	-57,3%	33.694	17.810	89,2%
Margem Bruta	29,1%	27,9%	1,2 p.p.	47,7%	- 19 p.p.	29,9%	25,6%	4 p.p.
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	28,4%	34,8%	- 6,4 p.p.	50,8%	- 22 p.p.	33,4%	36,9%	- 4 p.p.

<sup>1</sup> Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

## Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final de 2024, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 11,7 milhões e o Resultado Bruto a Apropriar totalizou R\$ 2,5 milhões. A margem apropriar do 4T24 foi de 21,4%, conforme demonstra a tabela a seguir:

Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23
Receita a Apropriar	11.761	18.030	-34,8%	19.078	-38,4%
Custo a Apropriar	(9.245)	(11.179)	-17,3%	(12.752)	-27,5%
Resultado Bruto a Apropriar	2.516	6.851	-63,3%	6.326	-60,2%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>21,4%</b>	<b>38,0%</b>	<b>- 17 p.p.</b>	<b>33,2%</b>	<b>- 12 p.p.</b>

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 do empreendimento Station Vila Madalena.

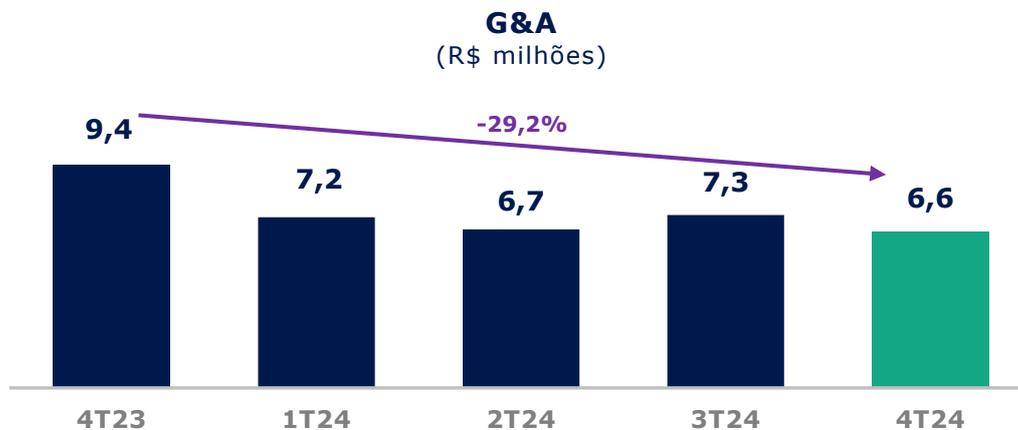
Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	Station Vila Madalena
Receita a Apropriar	11.761
Custo a Apropriar	(9.245)
Resultado Bruto a Apropriar	2.516
<b>Margem a Apropriar</b>	<b>21,4%</b>

## Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas relativas à comercialização totalizaram R\$ 538 mil no 4T24, sendo R\$ 3,2 milhões no acumulado do ano, representando uma redução de 60% em relação ao ano de 2023, e ainda, com expressivo aumento do volume de vendas em 2024.

Despesas comerciais (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	Dez.24 ACM	Dez.23 ACM	Var. 2024/ 2023
Publicidade e propaganda	(192)	(279)	-31,2%	(2.058)	-90,7%	(1.502)	(5.279)	-71,5%
Depreciação estande de vendas e decorados	-	-	nc	295	nc	-	-	NC
Comissões	(329)	(439)	-25,1%	(820)	-59,9%	(1.544)	(2.282)	-32,3%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(3)	(2)	50,0%	247	-101,2%	(13)	(299)	-95,7%
Despesas com garantia de obras	(14)	(101)	-86,1%	247	-105,7%	(233)	(437)	-46,7%
Perdas estimadas	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Outras despesas	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
<b>Total</b>	<b>(538)</b>	<b>(821)</b>	<b>-34%</b>	<b>(2.089)</b>	<b>-74%</b>	<b>(3.292)</b>	<b>(8.297)</b>	<b>-60%</b>

As despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 27,9 milhões em 2024, representando uma redução de 29% em relação ao ano anterior. No 4T24, as despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 6,6 milhões, representando também uma redução de 8,8% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 29,2% 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.



G&A (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	Dez.24 ACM	Dez.23 ACM	Var. 2024/ 2023
Salários e Encargos	(3.373)	(3.830)	-11,9%	(5.927)	-43,1%	(15.130)	(23.329)	-35,1%
Plano de outorga de ações restritas	-	-	0,0%	-	nc	-	-	NC
Assessoria e consultoria	(1.985)	(2.367)	-16,1%	(1.836)	8,1%	(7.697)	(7.475)	3,0%
Gastos corporativos	(949)	(1.003)	-5,4%	(1.443)	-34,2%	(4.346)	(6.680)	-34,9%
Aluguéis	-	-	0,0%	(47)	nc	(71)	(47)	51,1%
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(28)	0,0%	(9)	211,1%	(111)	(360)	-69,2%
Despesas com reestruturação	-	-	-	(85)	-100,0%	-	(1.010)	-100,0%
Despesas com Cisão	(251)	-	-	-	-	(251)	-	-
Depreciação e amortização	(72)	(72)	0,0%	(57)	26,3%	(305)	(374)	-18,4%
<b>Total</b>	<b>(6.658)</b>	<b>(7.300)</b>	<b>-8,8%</b>	<b>(9.404)</b>	<b>-29,2%</b>	<b>(27.911)</b>	<b>(39.275)</b>	<b>-28,9%</b>

## Resultado do Período

Em 2024, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 44,3 milhões, comparados a R\$ 72,7 milhões no ano anterior, o que representa uma redução de incríveis 39%.

Destacamos que esta redução e o impacto positivo no período se deve, substancialmente, às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

## EBITDA

No acumulado do ano, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 34,9 milhões, com margem EBITDA negativa de 19,2%. Já no 4T24, o EBITDA da Companhia ficou positivo em R\$ 1,6 milhões, com margem EBITDA positiva de 11,3%, apresentando uma melhora significativa em relação ao trimestre e ano anterior. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	Dez.24 ACM	Dez 23 ACM	Var. 2024/ 2023
<b>EBT</b>	<b>1.003</b>	<b>(10.079)</b>	<b>-110%</b>	<b>(14.419)</b>	<b>-107%</b>	<b>(41.368)</b>	<b>(72.217)</b>	<b>-43%</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>								
Despesa financeira (Líquida)	669	648	3%	493	36%	2.126	389	447%
Despesa financeira (SFH)	(103)	1.502	-107%	675	-115%	3.903	7.869	-50%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc	-	-	nc
<b>EBIT</b>	<b>1.569</b>	<b>(7.929)</b>	<b>-120%</b>	<b>(13.251)</b>	<b>-112%</b>	<b>(35.339)</b>	<b>(63.959)</b>	<b>-45%</b>
Depreciação	100	100	0%	66	52%	416	734	-43%
<b>EBITDA</b>	<b>1.669</b>	<b>(7.829)</b>	<b>-121%</b>	<b>(13.185)</b>	<b>-113%</b>	<b>(34.923)</b>	<b>(63.225)</b>	<b>-45%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>11,3%</b>	<b>-35,6%</b>	<b>47 p.p</b>	<b>-62,3%</b>	<b>74 p.p</b>	<b>-19,2%</b>	<b>-90,9%</b>	<b>72 p.p</b>

# Balanço Patrimonial

## Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2024, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 19,6 milhões, representando um aumento de 39,3% em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 52,5% em relação ao 3T24. Este resultado positivo se deve, substancialmente, às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).



## Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos 2024 com carteira total de R\$ 52,7 milhões de recebíveis, sendo R\$ 13,5 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 39,2 milhões relativos à unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23
Curto Prazo	31.491	54.549	-42,3%	27.830	13,2%
Longo Prazo	9.511	12.731	-25,3%	6.865	38,5%
<b>Total "on balance"</b>	<b>41.002</b>	<b>67.280</b>	<b>-39,1%</b>	<b>34.695</b>	<b>18,2%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>11.761</b>	<b>18.030</b>	<b>-34,8%</b>	<b>19.078</b>	<b>-38,4%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>52.763</b>	<b>85.310</b>	<b>-38,2%</b>	<b>53.773</b>	<b>-1,9%</b>
Total concluídas	13.525	6.937	95,0%	4.900	176,0%
Total a entregar	39.238	78.373	-49,9%	48.873	-19,7%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-



Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 4T24 atingiram R\$ 110 milhões, enquanto no 4T23 a Companhia recebeu o montante de apenas R\$ 11 milhões, representando um extraordinário aumento de 900% 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 31 de dezembro de 2024, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 139,3 milhões. 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)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23
Terrenos	104.234	96.302	8,2%	150.640	-30,8%
Construções em andamento	16.791	20.279	-17,2%	21.090	-20,4%
Unidades prontas	18.287	17.022	7,4%	33.788	-45,9%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	-	nc
<b>Total</b>	<b>139.312</b>	<b>133.603</b>	<b>4,3%</b>	<b>205.518</b>	<b>-32,2%</b>

## Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 21,4 milhões, representando uma redução de 49% em relação ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 39% em relação ao 3T24.

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

Em novembro de 2024 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, no valor contábil remanescente de R\$ 22,5 milhões.

Já o saldo remanescente do atual endividamento da Companhia refere-se ao Certificado de Recebível Imobiliário emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Station Vila Madalena.

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

<b>Evolução do Endividamento (R\$ milhões)</b>	<b>4T24</b>	<b>3T24</b>	<b>Var. 4T24 / 3T24</b>	<b>4T23</b>	<b>Var. 4T24 / 4T23</b>
<b>Corporativa + Produção</b>	<b>20,1</b>	<b>33,8</b>	<b>-40,5%</b>	<b>40,6</b>	<b>-50,5%</b>
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	20,1	33,8	-40,5%	40,6	-50,5%
<b>Securitização</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,4</b>	<b>-7,1%</b>
Coobrigação	1,3	1,3	0,0%	1,4	-7,1%
Emissão de CRI					
<b>Sub-total Endividamento (I)</b>	<b>21,4</b>	<b>35,1</b>	<b>-39,0%</b>	<b>42,0</b>	<b>-49,0%</b>
<b>Partes Relacionadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>	<b>nc</b>
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	-	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
<b>Endividamento Total</b>	<b>21,4</b>	<b>35,1</b>	<b>-39,0%</b>	<b>42,0</b>	<b>-49,0%</b>
<b>Disponibilidades de Caixa Total</b>	<b>19,6</b>	<b>12,9</b>	<b>52,5%</b>	<b>14,1</b>	<b>39,3%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>147,8</b>	<b>138,1</b>	<b>7,0%</b>	<b>5,3</b>	<b>2688,5%</b>

# Anexos

## Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 24	Set 24	Var. Dez 24 / Set 24	Dez 23	Var. Dez 24 / Dez 23
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>118.178</b>	<b>128.594</b>	<b>-8,1%</b>	<b>145.894</b>	<b>-19,0%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	19.637	12.873	52,5%	14.097	39,3%
Contas a receber	31.491	54.549	-42,3%	27.830	13,2%
Imóveis a comercializar	43.888	45.056	-2,6%	76.789	-42,8%
Créditos diversos	20.308	13.297	52,7%	21.166	-4,1%
Impostos e contribuições a compensar	2.294	2.184	5,0%	5.399	-57,5%
Despesas com vendas a apropriar	560	635	-11,8%	613	-8,6%
<b>Não circulante</b>	<b>160.619</b>	<b>164.205</b>	<b>-2,2%</b>	<b>171.620</b>	<b>-6,4%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>156.286</b>	<b>159.651</b>	<b>-2,1%</b>	<b>159.342</b>	<b>-1,9%</b>
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	511	12.731	-96,0%	6.865	-92,6%
Imóveis a comercializar	95.424	88.547	7,8%	128.729	-25,9%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	-
Partes relacionadas	37.594	44.196	-14,9%	4.241	786,4%
Créditos diversos	9.836	1.141	762,1%	4.283	129,7%
Impostos e contribuições a compensar	13.012	13.029	-0,1%	14.885	-12,6%
Despesas com vendas a apropriar	(91)	7	-1400,0%	339	nc
	<b>4.333</b>	<b>4.554</b>	<b>-4,9%</b>	<b>12.278</b>	<b>-64,7%</b>
Investimentos	3.062	3.183	-3,8%	10.039	-69,5%
Imobilizado líquido	1.189	1.278	-7,0%	2.115	-43,8%
Intangível	82	93	-11,8%	124	-33,9%
<b>Total do ativo</b>	<b>278.797</b>	<b>292.799</b>	<b>-4,8%</b>	<b>317.514</b>	<b>-12,2%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>69.109</b>	<b>80.347</b>	<b>-14,0%</b>	<b>137.136</b>	<b>-49,6%</b>
Empréstimos e financiamentos	-	40	-100,0%	15.241	nc
Debêntures	-	-	0,0%	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.365	-2,6%
Fornecedores	2.814	3.669	-23,3%	7.823	-64,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	32.975	31.926	3,3%	37.582	-12,3%
Impostos diferidos	1.351	2.061	-34,4%	204	562,3%
Contas a pagar	14.070	16.040	-12,3%	52.383	-73,1%
Arrendamento a pagar	144	106	35,8%	-	nc
Adiantamentos de clientes e outros	762	1.033	-26,2%	7.219	-89,4%
Terrenos a pagar	6.401	8.369	-23,5%	10.256	-37,6%
Partes relacionadas	5.863	12.514	-53,1%	2.987	96,3%
Provisões	1.049	928	13,0%	1.226	-14,4%
Provisões para perda em investimentos	2.351	2.332	0,8%	850	
<b>Não Circulante</b>	<b>61.896</b>	<b>74.383</b>	<b>-16,8%</b>	<b>175.085</b>	<b>-64,6%</b>
Empréstimos e financiamentos	20.117	33.803	0,0%	25.447	nc
Debêntures	-	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	0,0%	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	632	432	46,3%	903	-30,0%
Impostos diferidos	(39)	509	-107,7%	274	0,0%
Contas a pagar	-	-	-	1.461	-100,0%
Credores por imóveis compromissados	3.988	4.148	-3,9%	-	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	0,0%	-	nc
Arrendamento a pagar	409	447	-8,5%	553	-26,0%
Provisões	36.789	35.044	5,0%	146.447	-74,9%
Partes relacionadas	-	-	0,0%	-	0,0%
<b>Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>147.792</b>	<b>138.069</b>	<b>7,0%</b>	<b>5.293</b>	<b>2692,2%</b>
Capital social	2.904.108	2.904.108	0,0%	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	(61.792)	(66.249)	nc	-	-
Reserva de capital	101.912	101.912	nc	-	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	-	-	-
Prejuízos acumulados	(2.718.972)	(2.718.614)	0,0%	(2.674.618)	1,7%
Minoritários	5.624	-	-	-	-
<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>278.797</b>	<b>292.799</b>	<b>-4,8%</b>	<b>317.514</b>	<b>-12,2%</b>



## Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	2024	2023	Var. 2024 / 2023
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>15.340</b>	<b>22.700</b>	<b>-32,4%</b>	<b>21.564</b>	<b>-28,9%</b>	<b>115.582</b>	<b>70.155</b>	<b>64,8%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(554)	(736)	-24,7%	(398)	39,2%	(2.856)	(619)	361,4%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>14.786</b>	<b>21.964</b>	<b>-32,7%</b>	<b>21.166</b>	<b>-30,1%</b>	<b>112.726</b>	<b>69.536</b>	<b>62,1%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(10.484)</b>	<b>(15.832)</b>	<b>-33,8%</b>	<b>(11.080)</b>	<b>-5,4%</b>	<b>(79.032)</b>	<b>(51.726)</b>	<b>52,8%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>4.302</b>	<b>6.132</b>	<b>-29,8%</b>	<b>10.086</b>	<b>-57,3%</b>	<b>33.694</b>	<b>17.810</b>	<b>89,2%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(2.630)</b>	<b>(15.563)</b>	<b>-83,1%</b>	<b>(24.012)</b>	<b>-89,0%</b>	<b>(72.936)</b>	<b>(89.638)</b>	<b>-18,6%</b>
Despesas com comercialização	(538)	(821)	-34,5%	(1.987)	-72,9%	(3.292)	(8.297)	-60,3%
Despesas gerais e administrativas	(6.558)	(7.200)	-8,9%	(9.338)	-29,8%	(27.495)	(38.541)	-28,7%
Depreciações e amortizações	(100)	(100)	0,0%	(66)	51,5%	(416)	(734)	-43,3%
Outras receitas e (despesas) operacionais	4.508	(7.115)	-163,4%	(12.520)	-136,0%	(40.315)	(41.890)	-3,8%
Resultado de equivalência patrimonial	58	(327)	-117,7%	(101)	-157,4%	(1.418)	(176)	705,7%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1.672</b>	<b>(9.431)</b>	<b>-117,7%</b>	<b>(13.926)</b>	<b>-112,0%</b>	<b>(39.242)</b>	<b>(71.828)</b>	<b>-45,4%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(669)</b>	<b>(648)</b>	<b>3,2%</b>	<b>(493)</b>	<b>35,7%</b>	<b>(2.126)</b>	<b>(389)</b>	<b>446,5%</b>
Despesas financeiras	(926)	(815)	13,6%	(640)	44,7%	(2.851)	(3.912)	-27,1%
Receitas financeiras	257	167	53,9%	147	74,8%	725	3.523	-79,4%
<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>1.003</b>	<b>(10.079)</b>	<b>-110,0%</b>	<b>(14.419)</b>	<b>-107,0%</b>	<b>(41.368)</b>	<b>(72.217)</b>	<b>-42,7%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(228)	(447)	-49,0%	(284)	-19,7%	(1.864)	(533)	249,7%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>775</b>	<b>(10.526)</b>	<b>-107,4%</b>	<b>(14.703)</b>	<b>-105,3%</b>	<b>(43.232)</b>	<b>(72.750)</b>	<b>-40,6%</b>
Participação de não controladores	(1.133)	45	-2617,8%	8	-14262,5%	(1.122)	25	-4588,0%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(358)</b>	<b>(10.481)</b>	<b>-96,6%</b>	<b>(14.695)</b>	<b>-97,6%</b>	<b>(44.354)</b>	<b>(72.725)</b>	<b>-39,0%</b>

## Contato RI

Larissa Stefanone Pereira  
**Coordenadora de Relações com  
Investidores**

[ri.viver@viver.com.br](mailto:ri.viver@viver.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656  
Edifício Novo São Paulo – 1º andar  
Pinheiros – São Paulo / SP  
CEP 01.451-918

