

26 de
novembro de
2025

RELEASE DE RESULTADOS

3T25

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 2025 (**3T25**).

Webcast

Data: 03 de dezembro de 2025

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\$ 0,95 (30/09/2025)

Quantidade de ações: 38.366.082

Valor de Mercado: R\$ 36,4 milhões

Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

Coordenadora de Relações com Investidores

ri.viver@viver.com.br
www.ri.viver.com.br

Destaques 3T25

📈 **Redução de 27,9% do endividamento total da Companhia em relação ao 3T24**, mantendo-se em R\$ 25,3 milhões no 3T25;

📈 **Despesas Gerais e Administrativas (G&A) de R\$ 3,7 milhões no 3T25**, representando uma otimização e **corte de custos de 8,6% em relação ao 2T25 e de 48,5% em relação ao 3T24**; e

📈 **Prejuízo Líquido de R\$ 5,1 milhões no 3T25, refletindo uma melhora relevante** quando comparado aos R\$ 7,2 milhões reportados no trimestre anterior e aos R\$ 10,4 milhões no mesmo período de 2024, **representando reduções de 29,5% e 51%**, respectivamente.



Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	10
Desempenho Econômico-financeiro	13
Balanço Patrimonial	17
Evento Subsequente	20
Anexos	21

Mensagem da Administração

É com compromisso e transparência que apresentamos os resultados operacionais e financeiros da Viver relativos ao terceiro trimestre de 2025 (**3T25**).

Os resultados do período demonstram a execução consistente do plano de reorganização operacional e financeira da Companhia: reduzimos despesas, mantivemos controlado o endividamento e concluímos o ciclo comercial de projeto relevante. O foco agora é preparar o próximo ciclo de crescimento com disciplina e previsibilidade.

Dando continuidade aos efeitos já observados ao longo do ano, o 3T25 demonstra evolução contínua na performance administrativa e econômica da Viver. O trimestre foi marcado pela conclusão do ciclo comercial do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimento 100% vendido e com margens acima da média histórica, que contribuiu de maneira relevante para o reconhecimento de receitas e mitigação de despesas operacionais e financeiras desde 2024. O projeto não apenas encerra um ciclo, mas reforça disciplina de capital e se posiciona como referência replicável para projetos de giro eficiente.

Desempenho Econômico-financeiro

Os indicadores são apresentados para refletir a performance operacional sem efeitos financeiros não recorrentes.

No trimestre, a Viver registrou prejuízo líquido de R\$ 5,1 milhões. O resultado ainda é negativo, mas a trajetória de recuperação é clara: redução de 29,5% frente ao 2T25 e de 51% em comparação ao 3T24. A melhora decorre de medidas estruturais que já geram impacto operacional e financeiro, demonstrando direção e continuidade do plano implementado.

Disciplina Financeira

As despesas gerais e administrativas (G&A) totalizaram R\$ 3,7 milhões, apresentando redução de 8,6% em relação ao 2T25 e de 48,5% na comparação com o mesmo período de 2024. A reestruturação administrativa e a otimização de processos reduziram despesas sem comprometer a capacidade de entrega, reforçando o compromisso da gestão com uma operação mais enxuta, eficiente e sustentável.

O endividamento líquido encerrou o trimestre em R\$ 25,3 milhões, mantendo trajetória consistente de redução, com queda de 27,9% em comparação ao 3T24. A dívida permanece exclusivamente vinculada ao CRI do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), amortizada gradualmente por meio dos repasses das unidades vendidas, evidenciando uma estrutura de capital saudável e integralmente lastreada em ativos.

O caixa e equivalentes encerraram o trimestre em R\$ 10,3 milhões, patamar compatível com as necessidades do ciclo operacional, que envolve simultaneamente a entrada de recursos de vendas e os investimentos necessários para continuidade dos negócios. A Companhia mantém rigoroso controle sobre sua liquidez, em linha com o planejamento estratégico da nova administração.

Visão de Futuro

Seguiremos executando com disciplina, foco em giro e responsabilidade na alocação de capital. O ciclo anterior foi encerrado com entrega; o próximo será construído com previsibilidade.

Com uma estrutura reorganizada, projetos com ciclo concluído e oportunidades em avaliação estratégica, a Companhia está posicionada para avançar de forma previsível e consistente.

A análise do pipeline prioriza terrenos em regiões de alta liquidez e com aderência aos modelos de referência e sucesso da Companhia, como o Domum Home Resort, seguindo critérios objetivos de retorno, giro e disciplina de capital.

Mantemos nosso compromisso com a execução da estratégia, com transparência e responsabilidade, consolidando uma trajetória sustentável de crescimento e criação de valor.

Convidamos nossos acionistas, investidores, analistas e o mercado em geral para o Webcast de Resultados do 3T25, ocasião em que a administração poderá esclarecer o plano de reorganização operacional e financeira e discutirá os critérios que orientam a gestão de capital, eficiência operacional e seleção de oportunidades em análise.

Rogério Santos Martins Windberg

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Destaques Operacionais					
Vendas Contratadas (% Viver)	2,6	6,7	-60,8%	22,3	-88,2%
Vendas Contratadas (Unidades)	8,0	13,0	-38,5%	61	-86,9%
Preço Médio de Vendas (R\$)	329.045	516.430	-36,3%	365.251	-9,9%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	3,3	9,4	-65,0%	22,0	-85,1%
Lucro (Prejuízo) Bruto	1,4	2,5	-45,8%	6,1	-77,7%
Margem Bruta	41,5%	26,8%	54,9%	27,9%	13,6 p.p
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	1,8	3,9	-53,8%	7,6	-76,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	54,0%	41,6%	29,8%	34,8%	19,2 p.p
EBITDA	(5,3)	(5,6)	-5,0%	(7,8)	-32,1%
Margem EBITDA	-161,5%	-54,5%	196,3%	-35,6%	-125,8 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(5,7)	(7,8)	-26,3%	(10,5)	-45,4%
Margem Líquida	-174,9%	-83,0%	110,7%	-47,7%	-127,2 p.p.
Receitas a Apropriar	2,8	6,6	-58,0%	18,0	-84,6%
Resultados a Apropriar	1,1	(1,1)	-201,1%	6,9	nc
Margem dos Resultados a Apropriar	40,2%	-16,7%	56,9 p.p	38,0%	2,2 p.p
Despesas com comercialização	(0,3)	(0,3)	4,9%	(0,8)	-65,5%
G&A ²	(3,7)	(4,0)	-8,7%	(7,2)	-49,1%

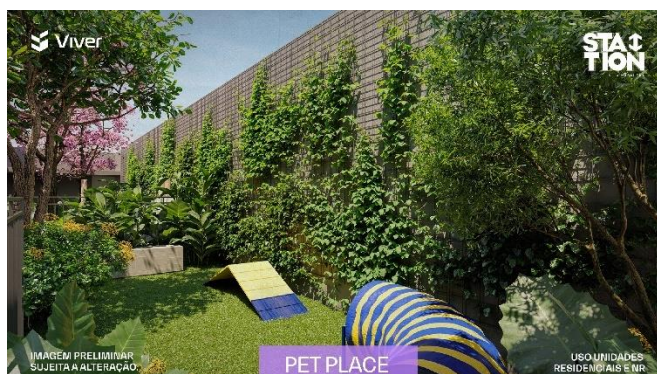
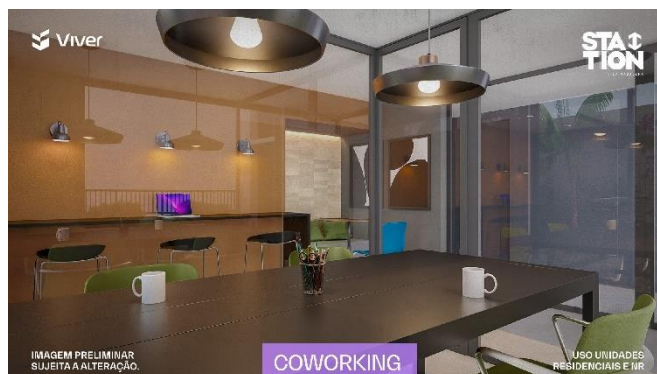
Principais Empreendimentos



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%	87%	100%
Unidades Lançadas	264	182	148
Unidades em Estoque	0	73	0
VGVLíquido Total (R\$ milhões)	68.961.798	74.031.171	74.436.080
VGVLíquido Contratado	100%	61,17%	100,0%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.983.181	7.994.357	10.125.863
Margem Líquida	15,9%	10,8%	13,6%
TIR a.a	36,4%	11,5%	22,1%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.751.183	17.285.442	25.650.828
MOIC	3,93	1,43	1,39

Projetos Atuais

Station Vila Madalena



Lançamento: Julho/2023

Classificação: Greenfield

Participação: 100%

Localização: Vila Madalena | São Paulo (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGW Bruto Estimado: R\$ 80 milhões

Unidades Totais: 203 unidades

Unidades Vendidas: 136 unidades

Prazo total 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: 148 unidades + 4 vagas

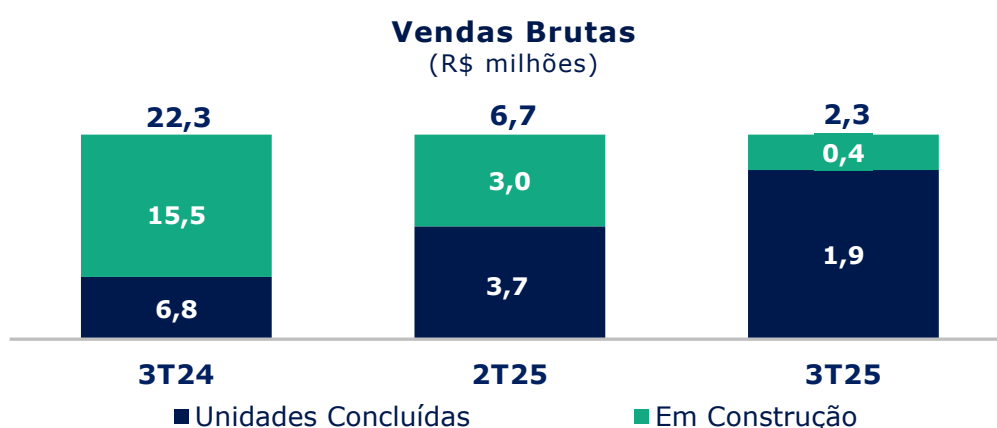
Prazo total estimado de obra: 14 meses

Desempenho Operacional

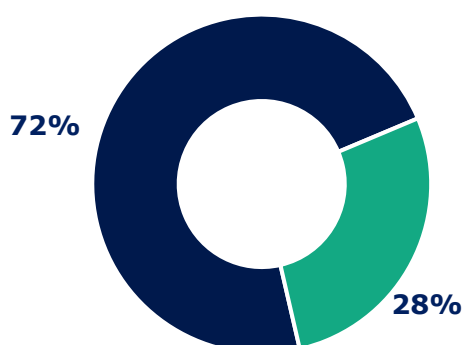
Vendas Contratadas

No 3T25, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 2,3 milhões, sendo R\$ 1,9 milhões de unidades concluídas e R\$ 346 mil de unidades em construção.

A redução do volume de vendas faz parte do ciclo de obras e deve-se às vendas de 100% das unidades do Domum Home Resort (Diadema/SP) realizadas ao longo dos períodos anteriores.

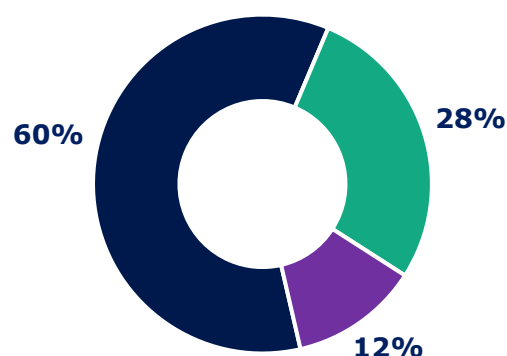


Vendas por Segmento



■ Médio ■ Econômico

Vendas por Região

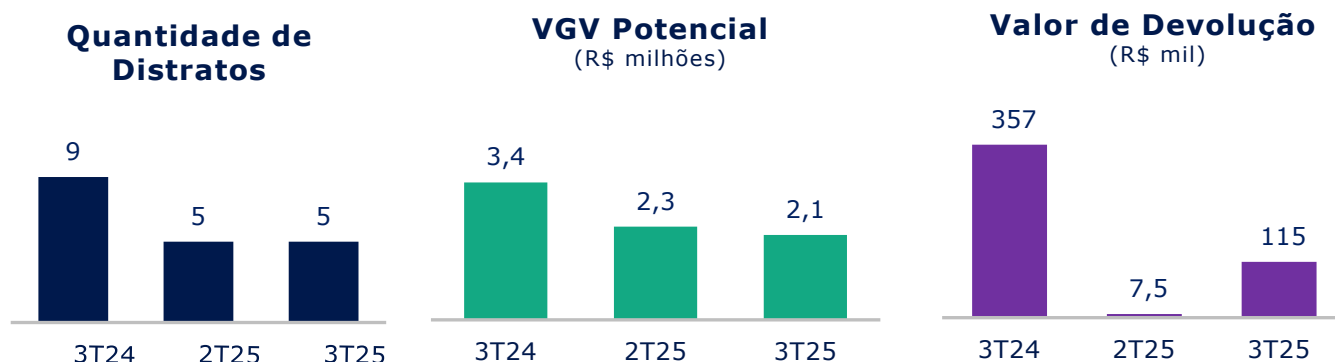


■ São Paulo ■ Sudeste (ex São Paulo) ■ Norte

Distratos

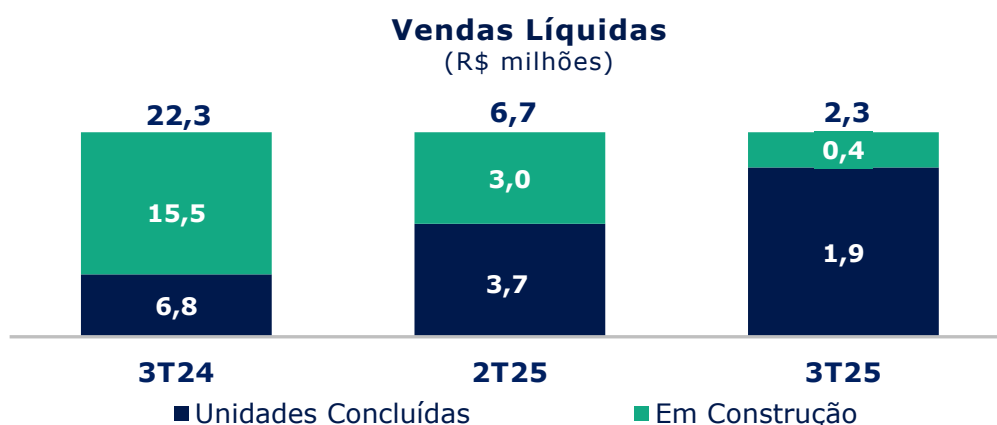
A Companhia manteve sua política de Distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

No 3T25 foram distratadas 05 (cinco) unidades com VGV potencial de R\$ 2,1 milhões, mantendo-se em patamar similar ao trimestre anterior. Do valor originalmente recebido pela Companhia, no total de R\$ 115 mil, houve a devolução da totalidade aos clientes, conforme os gráficos a seguir:



Vendas Líquidas

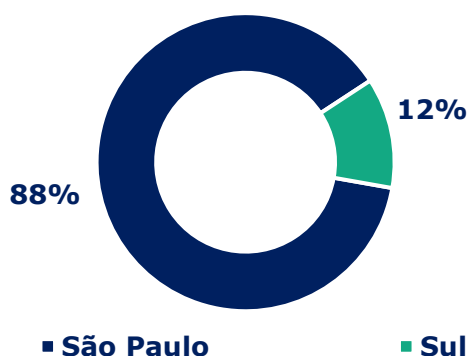
Considerando o valor irrisório de distratos do trimestre, as vendas líquidas totalizaram R\$ 2,3 milhões, conforme gráfico a seguir:



Landbank

O Landbank da Companhia continua sendo requalificado de acordo com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book de R\$ 100,9 milhões¹, enquanto o seu valor de avaliação representa R\$ 131,9 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região

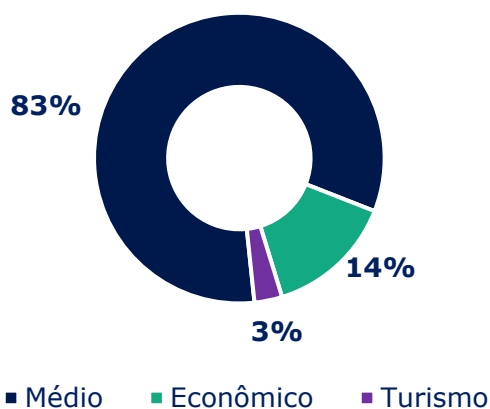


Estoque a Valor de Mercado

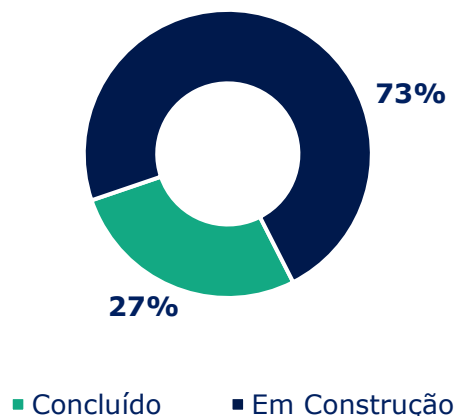
A Viver encerrou o 3T25 com 142 unidades em estoque e um VGV de R\$ 48,7 milhões, referentes à participação da Companhia.

O estoque é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, sendo 27% de unidades performadas e 73% de unidades em construção.

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".

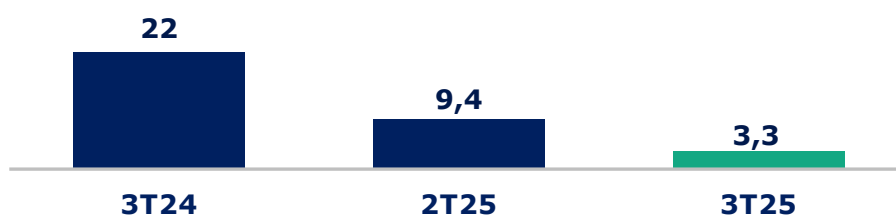
Desempenho Econômico-financeiro

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 3T25, a receita operacional líquida foi de R\$ 3,3 milhões, representando uma redução de 65% em relação ao trimestre anterior. Destaca-se que a queda observada decorre do ciclo natural das obras e está associada, principalmente, ao volume de vendas com receita a apropriar, bem como ao encerramento da comercialização das unidades remanescentes do 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 3T25 totalizou R\$ 1,9 milhões, representando reduções de 72,1% em relação ao 2T25 e de 87,9% em comparação ao mesmo período de 2024. A seguir, apresentamos a composição detalhada do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Custo dos Imóveis	(1.918)	(6.864)	-72,1%	(15.832)	-87,9%
Custo terreno, incorporação e construção	(1.510)	(5.478)	-72,4%	(14.330)	-89,5%
Encargos Financeiros	(408)	(1.386)	-70,6%	(1.502)	-72,8%

Lucro Bruto

A Viver encerrou o 3T25 com um Lucro Bruto de R\$ 1,3 milhões, representando uma queda de 45,8% na comparação com o trimestre anterior. A margem bruta ajustada foi de 54% no 3T25, estando 19 pontos percentuais acima em comparação com o 3T24.

Lucro Bruto (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Lucro Bruto	1.362	2.514	-45,8%	4.656	-70,7%
Margem Bruta	41,5%	26,8%	54,9%	27,9%	14 p.p
Margem Bruta Ajustada ¹	54,0%	41,6%	29,8%	34,8%	19 p.p

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 3T25, as Receitas a Apropriar somaram R\$ 2,7 milhões, enquanto o Resultado Bruto a Apropriar totalizou R\$ 1,1 milhão. Dessa forma, a Margem a Apropriar foi de 40,2%, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Receita a Apropriar	2.770	6.599	-58%	18.030	-84,6%
Custo a Apropriar	(1.657)	(7.700)	-78,5%	(11.179)	-85,2%
Resultado Bruto a Apropriar	1.113	(1.101)	-201,1%	6.851	-83,8%
Margem a Apropriar	40,2%	-16,7%	57 p.p.	38%	40 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	2.770
Custo a Apropriar	(2.029)
Resultado Bruto a Apropriar	741
Margem a Apropriar	26,8%

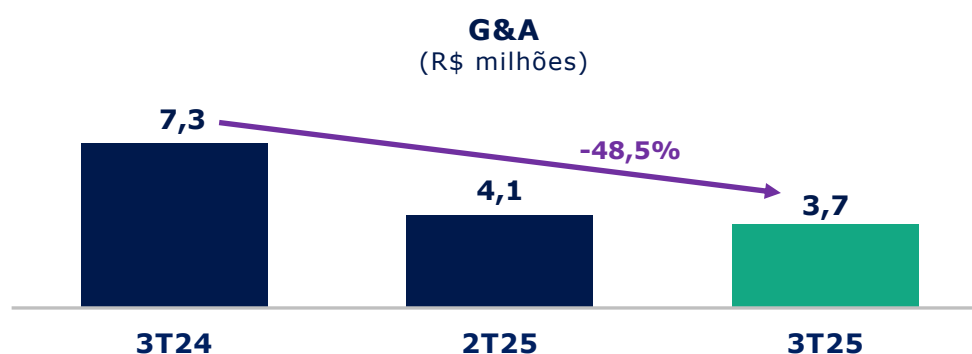
Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas com comercialização totalizaram R\$ 276 mil no 3T25, representando um ligeiro aumento de 5% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 66% em comparação ao mesmo período de 2024, reflexo do ciclo natural de obras.

Despesas comerciais (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Publicidade e propaganda	(120)	(72)	67%	(279)	-57%
Comissões	(106)	(149)	-29%	(439)	-75,9%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(7)	-	-	(2)	250%
Despesas com garantia de obras	(43)	(42)	2%	(101)	-57,4%
Total	(276)	(263)	5%	(821)	-66%

A administração da Companhia continua comprometida com a otimização das despesas gerais e administrativas, com foco em eficiência operacional e disciplina de custos. No 3T25, as despesas G&A líquidas totalizaram R\$ 3,7 milhões, representando reduções de 8,6% em relação ao 2T25 e de 48,5% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

Esse desempenho reflete, sobretudo, o esforço da gestão na racionalização da estrutura administrativa, com reduções expressivas nas linhas de salários, encargos e despesas corporativas, reforçando o compromisso em construir uma operação mais enxuta, eficiente e financeiramente sustentável.



G&A (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Salários e Encargos	(2.037)	(2.017)	1,0%	(3.830)	-46,8%
Assessoria e consultoria	(1.000)	(1.384)	-27,7%	(2.367)	-57,8%
Gastos corporativos	(607)	(623)	-2,6%	(1.003)	-39,5%
Aluguéis	(18)	14	-228,6%	-	-
Depreciação direito de uso imóvel	(27)	(28)	-3,6%	(28)	-3,6%
Despesas com a Cisão Parcial	-	(3)	-100,0%	-	-
Depreciação e amortização	(70)	(70)	0,0%	(72)	-2,8%
Total	(3.759)	(4.111)	-8,6%	(7.300)	-48,5%

Resultado Líquido

No 3T25, a Viver registrou prejuízo líquido de R\$ 5,1 milhões, refletindo uma melhora relevante quando comparado aos R\$ 7,2 milhões reportados no trimestre anterior e aos R\$ 10,4 milhões no mesmo período de 2024, representando reduções de 29,5% e 51%, respectivamente.

A evolução do resultado deve-se, principalmente, ao desempenho do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimento com ciclo comercial integralmente concluído, após a venda de 100% das unidades, com o reconhecimento das receitas ao longo de 2024 e 2025.

O desempenho comercial do projeto contribuiu de forma relevante para mitigar os efeitos das despesas financeiras e fortalecer o resultado operacional da Companhia, reforçando a preparação para um novo ciclo de negócios.

EBITDA

No 3T25, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 5,2 milhões, com margem EBITDA negativa de 161,5%. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
EBT	(5.473)	(7.499)	-27%	(10.079)	-46%
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	(329)	440	-175%	648	-151%
Despesa financeira (SFH)	408	1.386	-71%	1.502	-73%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	-	-	-
EBIT	(5.394)	(5.673)	-5%	(7.929)	-32%
Depreciação	97	98	-1%	100	-3%
EBITDA	(5.297)	(5.575)	-5%	(7.829)	-32%
Margem EBITDA	-161,5%	-54,5%	-107 p.p.	-35,6%	-126 p.p.

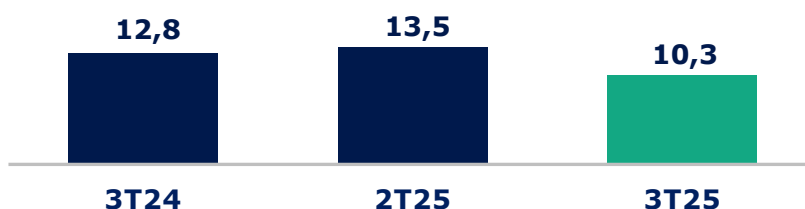
Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 30 de setembro de 2025, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 10,3 milhões, representando uma redução de 19,5% em relação ao mesmo período de 2024 e uma redução de 23,5% na comparação com o trimestre anterior.

A redução observada decorre do ciclo operacional natural do setor, que envolve simultaneamente o recebimento das vendas e a realização de desembolsos necessários à continuidade das atividades. A Companhia mantém controle rigoroso sobre sua liquidez, com gestão financeira coerente com o planejamento estratégico em implementação pela nova administração.

Caixa
(R\$ milhões)

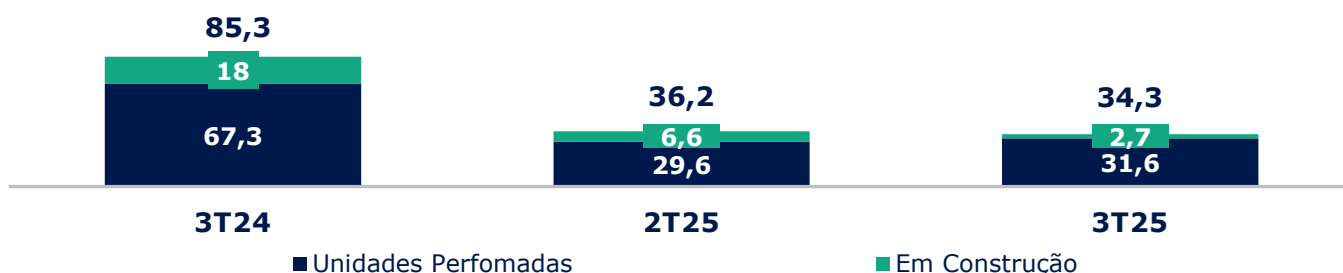


Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o 3T25 com carteira total de R\$ 34,3 milhões de recebíveis, sendo R\$ 2,6 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 31,7 milhões referentes a unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Curto Prazo	31.255	29.547	5,8%	54.549	-42,7%
Longo Prazo	341	107	218,7%	12.731	-97,3%
Total "on balance"	31.596	29.654	6,5%	67.280	-53,0%
Total "off balance"	2.770	6.599	-58,0%	18.030	-84,6%
Total de Contas a Receber	34.366	36.253	-5,2%	85.310	-59,7%
Total concluídas	2.590	2.750	-5,8%	6.937	-62,7%
Total a entregar	31.776	33.503	-5,2%	78.373	-59,5%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-

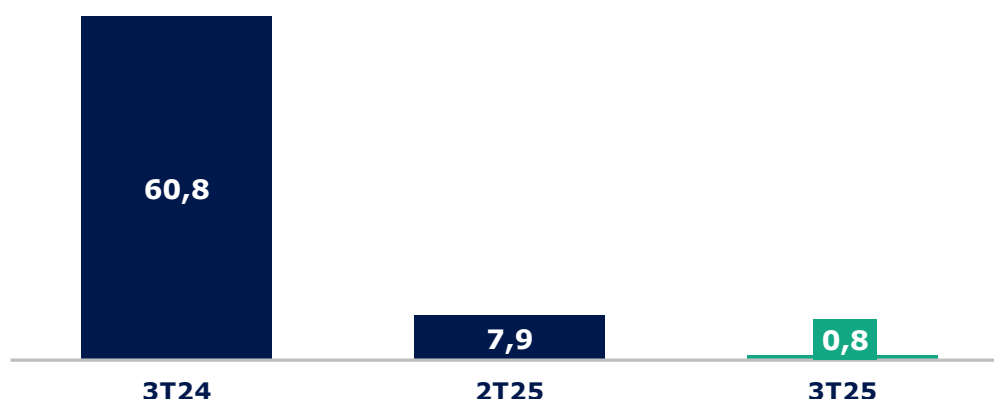
Contas a Receber
(R\$ milhões)



O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo o foco da Companhia, devido a sua relevância para a geração de caixa. No 3T25, os recursos provenientes de repasse e gestão de carteira totalizaram R\$ 845 mil.

A queda observada em relação aos trimestres anteriores decorre do desempenho positivo já capturado pela Companhia, refletindo a conclusão dos repasses do Nova Fama (Goiânia/GO) e do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimentos 100% vendidos que já contribuíram de forma relevante para a geração de caixa e o reconhecimento de receitas nos períodos anteriores.

Repasse e Gestão de Carteira (R\$ milhões)



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2025, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 133,7 milhões, representando uma redução de 0,8% em relação ao trimestre anterior devido às vendas realizadas 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)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Terrenos	100.900	100.512	0,4%	96.302	4,8%
Construções em andamento	19.268	17.763	8,5%	20.279	-5,0%
Unidades concluídas	13.585	14.419	-5,8%	17.022	-20,2%
Total	133.753	132.694	0,8%	133.603	0,1%

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".

Endividamento

Em 30 de setembro de 2025, o endividamento líquido da Viver totalizou R\$ 25,3 milhões, representando uma redução de 27,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A dívida da Companhia permanece integralmente vinculada ao Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) emitido para o desenvolvimento do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), cuja amortização ocorre de forma gradual, acompanhando o repasse das contas a receber das unidades comercializadas.

Esse perfil evidencia uma estrutura de endividamento saudável, concentrada em dívida de projeto e lastreada em ativos performados, refletindo o compromisso da administração com uma gestão financeira prudente e sustentável.

A Viver ressalta, por fim, que a captação de financiamentos e eventuais emissões de novas dívidas para suportar o ciclo de novos empreendimentos integram o curso ordinário de suas operações, em linha com sua estratégia de crescimento e geração de valor.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Corporativa + Produção	24,0	20,7	15,9%	33,8	-29,0%
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	24,0	20,7	15,9%	33,8	-29,0%
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)	25,3	22,0	15,0%	35,1	-27,9%
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	-	nc
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	-	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	25,3	22,0	15,0%	35,1	-27,9%
Disponibilidades de Caixa Total	10,4	13,5	-23,5%	12,9	-19,5%
Patrimônio Líquido	81,9	87,7	-6,5%	138,1	-40,6%

Evento Subsequente

Em 30 de outubro de 2025, a Administração tomou ciência da conclusão da auditoria jurídica realizada no passivo das SPEs que foram alienadas ao Fundo Bellagio 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.

Ressalte-se que após a análise por parte da Companhia, a outra parte deverá ser notificada e terá um para indicar se aceita as divergências apontadas, buscando-se, se possível, a composição consensual. Persistindo a ausência de consenso quanto às divergências levantadas, o relatório será encaminhado ao terceiro independente que fez o relatório, que deverá analisar as discordâncias e se manifestar a respeito.

Cumpre esclarecer que, caso o valor apurado do passivo seja superior ao inicialmente atribuído, o crédito devido ao comprador – isto é, ao Fundo Bellagio – ficará limitado ao teto estabelecido em Contrato.

Anexos

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Set 25	Jun 25	Var. Set 25 / Jun 25	Set 24	Var. Set 25 / Set 24
ATIVO					
Circulante	103.243	103.514	-0,3%	128.594	-19,7%
Caixa e equivalentes de caixa	10.364	13.546	-23,5%	12.873	-19,5%
Contas a receber	31.255	29.547	5,8%	54.549	-42,7%
Imóveis a comercializar	41.681	40.622	2,6%	45.056	-7,5%
Créditos diversos	17.064	17.158	-0,5%	13.297	28,3%
Impostos e contribuições a compensar	2.369	2.306	2,7%	2.184	8,5%
Despesas com vendas a apropriar	510	335	52,2%	635	-19,7%
Não circulante	138.585	133.403	3,9%	164.205	-15,6%
Realizável a longo prazo	135.806	131.384	3,4%	159.651	-14,9%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	341	107	218,7%	12.731	-97,3%
Imóveis a comercializar	92.072	92.072	0,0%	88.547	4,0%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	0,0%
Partes relacionadas	36.660	32.504	12,8%	44.196	-17,1%
Créditos diversos	5.587	5.594	-0,1%	1.141	389,7%
Impostos e contribuições a compensar	1.072	1.107	-3,2%	13.029	-91,8%
Despesas com vendas a apropriar	74	-	0,0%	7	957,1%
	2.779	2.019	37,6%	4.554	-39,0%
Investimentos	1.808	954	89,5%	3.183	-43,2%
Imobilizado líquido	920	1.003	-8,3%	1.278	-28,0%
Intangível	51	62	-17,7%	93	-45,2%
Total do ativo	241.828	236.917	2,1%	292.799	-17,4%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	86.869	81.851	6,1%	78.015	11,3%
Empréstimos e financiamentos	-	-	0,0%	40	-100,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.329	0,0%
Fornecedores	3.747	3.133	19,6%	3.669	2,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	60.892	59.302	2,7%	31.926	90,7%
Impostos diferidos	1.233	1.177	4,8%	2.061	-40,2%
Contas a pagar	13.441	13.446	0,0%	16.040	-16,2%
Arrendamento a pagar	147	150	-2,0%	106	38,7%
Adiantamentos de clientes e outros	204	419	-51,3%	1.033	-80,3%
Terrenos a pagar	452	1.374	-67,1%	8.369	-94,6%
Partes relacionadas	4.882	993	391,6%	12.514	-61,0%
Provisões	542	528	2,7%	928	-41,6%
Não Circulante	73.012	67.391	8,3%	76.715	-4,8%
Empréstimos e financiamentos	24.042	20.699	16,2%	33.803	-28,9%
Obrigações trabalhistas e tributárias	334	373	-10,5%	432	-22,7%
Impostos diferidos	5	5	0,0%	509	-99,0%
Credores por imóveis compromissados	3.988	3.988	0,0%	4.148	-3,9%
Arrendamento a pagar	294	330	-10,9%	447	-34,2%
Provisões	40.438	39.643	2,0%	35.044	15,4%
Provisões para perda em investimentos	3.911	2.353	66,2%	2.332	
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	81.947	87.675	-6,5%	138.069	-40,6%
Capital social	2.899.297	2.899.297	0,0%	2.904.108	-0,2%
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	(61.792)	(61.792)	0,0%	(66.249)	-6,7%
Reserva de capital	101.912	101.912	0,0%	101.912	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	0,0%	11	0,0%
Prejuízos acumulados	(2.778.903)	(2.773.765)	0,2%	(2.718.614)	2,2%
Minoritários	4.521	5.111	-11,5%	-	0,0%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	241.828	236.917	2,1%	292.799	-17,4%



Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Receita Operacional Bruta	3.384	9.590	-64,7%	22.700	-85,1%
Impostos sobre serviços e receitas	(104)	(212)	-50,9%	(736)	-85,9%
Receita operacional líquida	3.280	9.378	-65,0%	21.964	-85,1%
Custos dos imóveis	(1.918)	(6.864)	-72,1%	(15.832)	-87,9%
Lucro Bruto	1.362	2.514	-45,8%	6.132	-77,8%
Receitas (Despesas) Operacionais	(7.164)	(9.573)	-25,2%	(15.563)	-54,0%
Despesas com comercialização	(276)	(263)	4,9%	(821)	-66,4%
Despesas gerais e administrativas	(3.662)	(4.013)	-8,7%	(7.200)	-49,1%
Depreciações e amortizações	(97)	(98)	-1,0%	(100)	-3,0%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(1.875)	(5.209)	-64,0%	(7.115)	-73,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(1.254)	10	-12640,0%	(327)	283,5%
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(5.802)	(7.059)	-17,8%	(9.431)	-38,5%
Resultado financeiro líquido	329	(440)	-174,8%	(648)	-150,8%
Despesas financeiras	(110)	(876)	-87,4%	(815)	-86,5%
Receitas financeiras	439	436	0,7%	167	162,9%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(5.473)	(7.499)	-27,0%	(10.079)	-45,7%
Imposto de renda e contribuição social	(263)	(285)	-7,7%	(447)	-41,2%
Lucro (Prejuízo) do período	(5.736)	(7.784)	-26,3%	(10.526)	-45,5%
Participação de não controladores	598	499	19,8%	45	1228,9%
Lucro (Prejuízo) do período	(5.138)	(7.285)	-29,5%	(10.481)	-51,0%

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

