

30 de março
de 2026

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2025

RELAÇÕES COM
INVESTIDORES

Viver Incorporadora
e Construtora S.A.



Mensagem da Administração

Apresentamos os resultados operacionais e financeiros da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Viver" ou "Companhia") referentes ao quarto trimestre de 2025 (4T25) e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O ano de 2025 foi marcado por um processo de reorganização operacional e financeira. Em abril, houve alteração na liderança executiva da Companhia, com a eleição do novo Diretor Presidente e de Relações com Investidores.

A partir desse momento, a Administração passou a atuar com foco na redução de custos e na reestruturação operacional. Como parte desse processo, a Companhia passou a contar com a BDO RCS Auditores Independentes na auditoria das demonstrações financeiras de 2025.

Ao longo do período, foram implementadas medidas de racionalização de despesas, revisão da estrutura organizacional e ajustes de processos internos, resultando em uma operação mais enxuta e sustentável.

Desempenho Operacional e Financeiro

O desempenho de 2025 foi influenciado, principalmente, pela conclusão do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP), que atingiu 100% das unidades comercializadas, com margens superiores à média histórica da Companhia. O projeto contribuiu de forma relevante para o reconhecimento de receitas e para a mitigação de despesas operacionais e financeiras ao longo do exercício, consolidando-se como referência para futuros desenvolvimentos.

Adicionalmente, a Companhia avançou para a etapa final do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), com pedido de Habite-se protocolado (março/2026), evidenciando a proximidade da conclusão de mais um ativo relevante do portfólio.

Disciplina Financeira e Eficiência Operacional

As despesas gerais e administrativas (G&A) totalizaram R\$ 16,8 milhões em 2025, com redução de aproximadamente 40% em relação ao ano anterior, refletindo os esforços contínuos da Administração de controle de custos e ganho de eficiência operacional.

Reorganização, Estrutura de Capital e Novos Negócios

Em dezembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, no valor total de até R\$ 300 milhões, a ser integralizada mediante a entrega de ativos pela Parahyba Construções e Empreendimentos S.A.

A estrutura da operação foi desenhada para permitir a análise criteriosa de ativos a serem aportados, alinhando-se à estratégia da Companhia de avaliar seletivamente novas oportunidades e recompor seu portfólio com disciplina e foco em geração de valor.

Ainda em dezembro de 2025, a Companhia celebrou novo Aditivo ao Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças firmado com o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Bellagio ("Fundo Bellagio"), com o objetivo de alterar e ampliar a forma de pagamento do Ajuste de Preço originalmente prevista. Após a conclusão do relatório de auditoria conduzido por terceiro independente, bem como a análise das respectivas

manifestações apresentadas pelas Partes, restou verificado que o valor do passivo objeto da operação correspondia ao teto estabelecido contratualmente.

A nova estrutura de liquidação da operação prioriza a preservação de caixa e contempla, entre outros mecanismos, reorganização societária, compensação de créditos, dação em pagamento de ativos e emissão de instrumentos financeiros, incluindo a 2ª emissão de bônus de subscrição e a 7ª emissão de debêntures. Com isso, a Companhia avança com redução de riscos e maior previsibilidade do fluxo de caixa.

Encerramento

A Viver agradece a compreensão e o apoio de seus acionistas, clientes, colaboradores, fornecedores e parceiros ao longo deste exercício.

A Administração seguirá focada na alocação disciplinada de capital, na análise criteriosa de ativos e na execução de operações que gerem valor econômico mensurável, posicionando a Companhia de forma estruturada para o início de um novo ciclo de negócios em 2026.

Convidamos nossos acionistas, investidores, analistas e o mercado em geral para o Webcast de Resultados do 4T25, ocasião em que serão detalhados os principais pontos da reorganização operacional e financeira e os critérios de avaliação de novas oportunidades.

Rogério Santos Martins Windberg.

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	2025	2024	Var. 2025 / 2024
Destaques Operacionais								
Vendas Contratadas (% Viver)	5,1	2,6	92,6%	14,1	-64,1%	24,1	115,5	-79,2%
Vendas Contratadas (Unidades)	13	8	62,5%	33	-60,6%	56,0	298,0	-81,2%
Preço Médio de Vendas (R\$)	390.041	329.045	18,5%	428.157	-8,9%	429.911	377.685	13,8%
Destaques Financeiros								
Receita Líquida	5,9	3,3	79,6%	14,8	-60,2%	28,8	112,7	-74,5%
Lucro (Prejuízo) Bruto	0,8	1,4	-44,4%	4,3	-82,4%	6,8	33,7	-79,9%
Margem Bruta	12,9%	41,5%	-69,1%	29,1%	16,2 p.p.	23,5%	29,9%	6,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	1,5	1,8	-15,3%	4,2	-64,3%	10,1	37,6	-73,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	26,0%	41,5%	-37,3%	28,4%	2,4 p.p.	48,6%	33,4%	15,3 p.p.
EBITDA	9,2	(5,3)	-273,1%	(3,0)	-405,7%	(5,6)	(39,5)	-85,8%
Margem EBITDA	155,7%	-173,9%	-189,5%	-20,3%	175,9 p.p.	-3,7%	-19,2%	15,5 p.p.
Lucro (Prejuízo)	0,9	(5,7)	-116,5%	(3,9)	-124,2%	(16,3)	(47,9)	-66,0%
Margem Líquida	16,0%	-174,9%	-109,2%	-26,4%	42,4 p.p.	-56,5%	-33,3%	-23,3 p.p.
Receitas a Apropriar	1,9	2,8	-33,1%	11,8	-84,3%	1,9	66,0	-97,2%
Resultados a Apropriar	0,4	1,1	-59,8%	2,5	nc	0,4	22,2	-98,0%
Margem dos Resultados a Apropriar	24,1%	40,2%	16,0 p.p.	21,4%	2,7 p.p.	24,1%	21,4%	2,7 p.p.
Despesas com comercialização	(0,3)	(0,3)	2,2%	(0,5)	-43,6%	(1,3)	(3,2)	-59,3%
G&A ²	(3,8)	(3,8)	1,5%	(6,6)	-42,2%	(16,8)	(27,5)	-39,0%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo Depreciação e Amortização

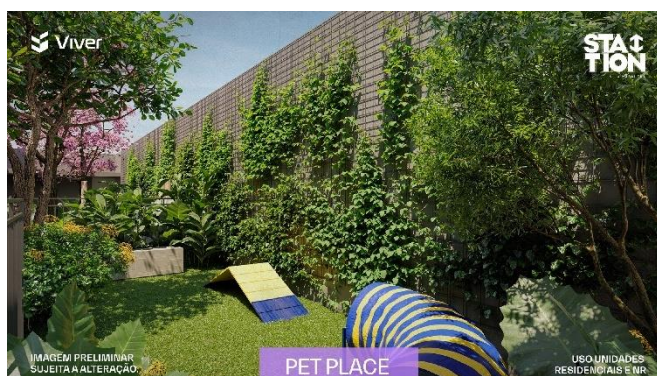
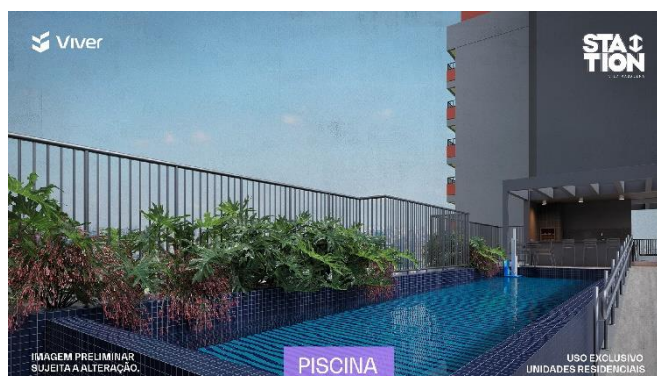
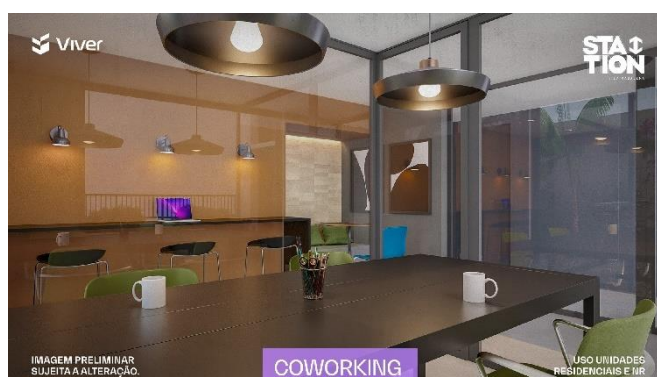
Principais Empreendimentos



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%	95,12%	100%
Unidades Lançadas	264	182	148
Unidades em Estoque	0	63	0
VGV Líquido Total (R\$ milhões)	68.961.798	75.594.730	74.436.080
VGV Líquido Contratado	100%	65,97%	100,0%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.983.181	8.167.795	10.125.863
Margem Líquida	15,9%	10,8%	13,6%
TIR a.a	36,4%	10,5%	22,1%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.751.183	18.542.177	25.650.828
MOIC	3,93	1,44	1,39

Projetos Atuais

Station Vila Madalena



Lançamento: Julho/2023

Classificação: Greenfield

Participação: 100%

Localização: Vila Madalena | São Paulo (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGV Bruto Estimado: R\$ 80 milhões

Unidades Totais: 203 unidades

Unidades Vendidas: 119 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: 148 unidades + 4 vagas

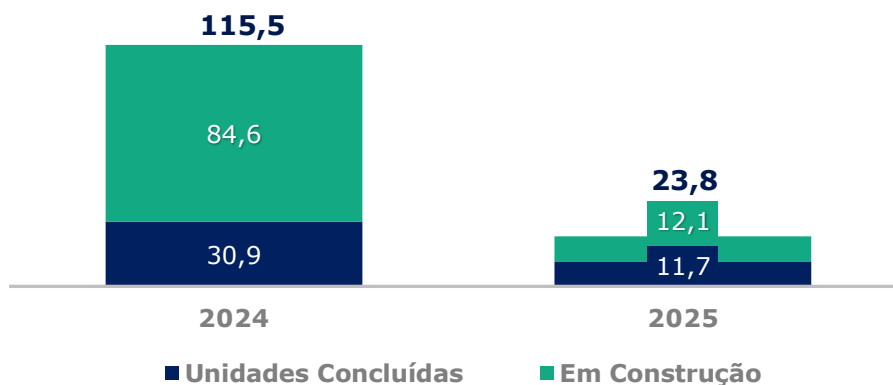
Prazo estimado de obra: 14 meses

Desempenho Operacional

Vendas Contratadas

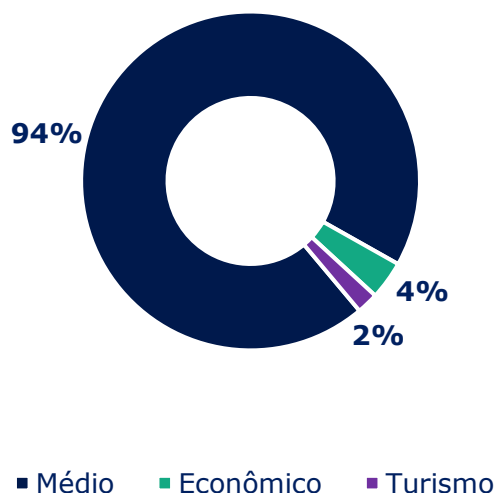
No exercício social de 2025, as vendas contratadas brutas somaram R\$ 23,8 milhões, representando uma redução de 79,2% em relação a 2024. Esse desempenho reflete a dinâmica natural dos empreendimentos, sobretudo com o encerramento do ciclo comercial do Domum Home Resort (Diadema/SP) e a consequente redução do estoque de unidades disponíveis para comercialização ao longo do período.

Vendas Brutas 2025
(R\$ milhões)

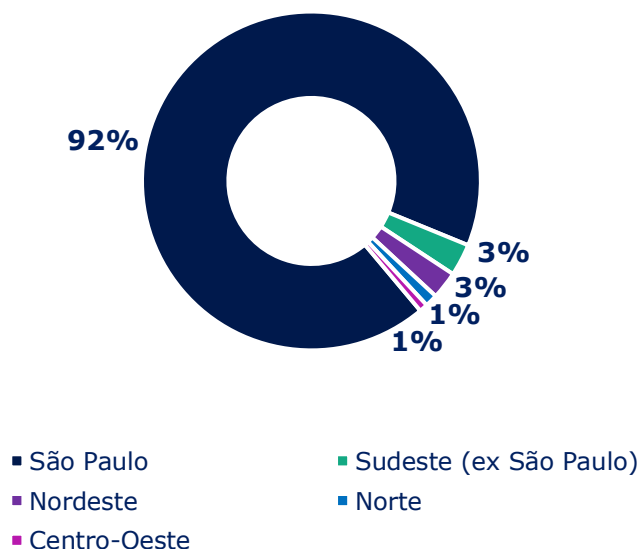


O desempenho das vendas no ano de 2025 foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Domum Home Resort (Diadema/SP) e Station Vila Madalena (São Paulo/SP), com maior representatividade do segmento médio com 94% das vendas.

Vendas por Segmento 2025

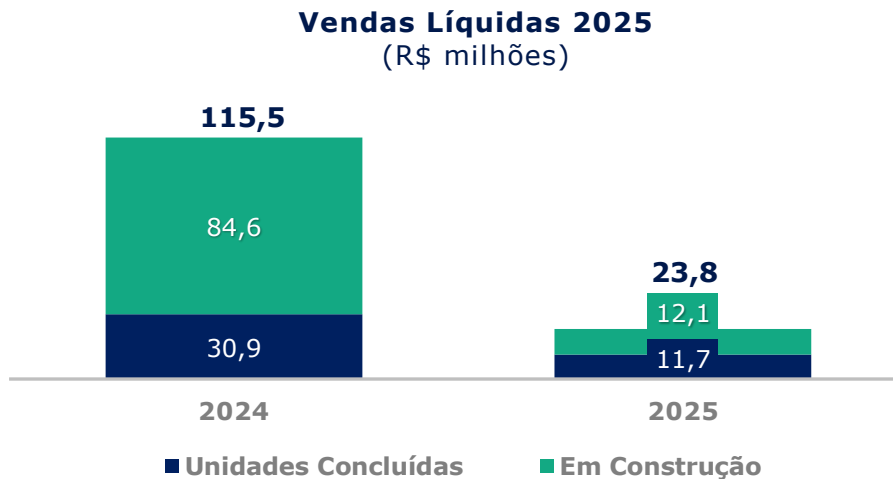


Vendas por Região 2025



Vendas Líquidas

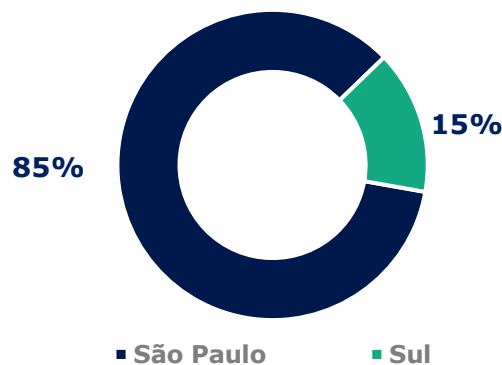
Considerando o baixo volume de distratos no período, as vendas líquidas totalizaram R\$ 23,8 milhões, conforme demonstrado nos gráficos a seguir.



Landbank

Ao longo do exercício social de 2025, o landbank da Companhia continuou sendo requalificado, em linha com sua estratégia operacional. Atualmente, corresponde ao valor de book de R\$ 101,5 milhões¹, enquanto o seu valor de avaliação representa R\$ 104,7 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região



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".

Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o ano de 2025 com 131 unidades em estoque e um VGV de R\$ 45,8 milhões, referentes à participação da Companhia. Em dezembro de 2024, o estoque totalizava 198 unidades, representando uma redução de 33,8% no período, refletindo o desempenho comercial ao longo do ano.

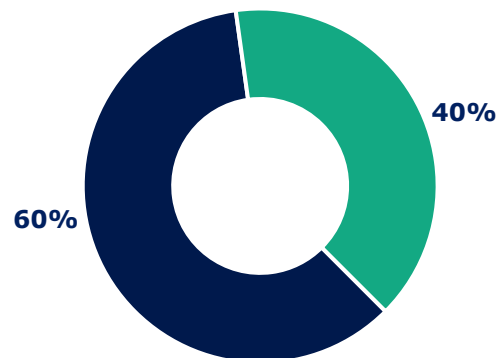
O estoque da Companhia é composto majoritariamente por unidades do segmento médio padrão, em linha com sua estratégia de atuação. Adicionalmente, 60% das unidades encontram-se em fase de construção, enquanto 40% já estão concluídas.

Estoque por Segmento



■ Médio ■ Econômico ■ Turismo

Estoque por Fase



■ Em Construção ■ Concluído

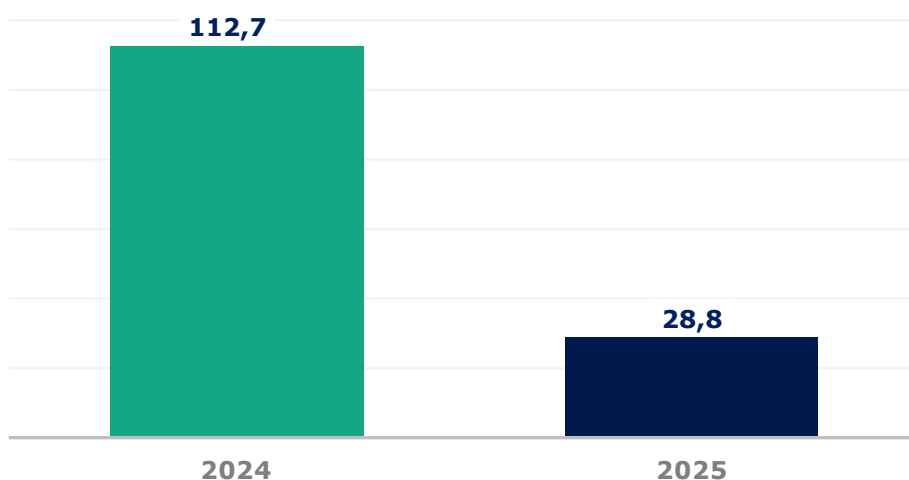
Desempenho Econômico-Financeiro

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

A receita operacional líquida totalizou R\$ 28,8 milhões no exercício social de 2025, representando uma redução de 74,5% em relação a 2024. Esse desempenho reflete, sobretudo, a dinâmica natural dos empreendimentos, com o encerramento do ciclo comercial do Domum Home Resort e a consequente redução do estoque de unidades disponíveis para comercialização ao longo do período.

Receita Operacional Líquida 2025
(R\$ milhões)



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis das unidades comercializadas acumulado em 2025 totalizou R\$ 22 milhões, representando uma redução de 72,2% em relação ao ano de 2024. Esse desempenho reflete, principalmente, o ciclo natural dos empreendimentos, com a redução do estoque de unidades disponíveis para comercialização ao longo do período. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	2025	2024	Var. 2025 / 2024
Custo dos Imóveis	(5.134)	(1.918)	167,7%	(10.484)	-51,0%	(22.004)	(79.032)	-72,2%
Custo terreno, incorporação e construção	(4.358)	(1.510)	188,6%	(10.587)	-58,8%	(18.691)	(75.129)	-75,1%
Encargos Financeiros	(776)	(408)	90,2%	103	-853,4%	(3.313)	(3.903)	-15,1%

Lucro Bruto

A Viver encerrou o ano de 2025 com Lucro Bruto de R\$ 6,7 milhões, representando uma redução de 79,9% em relação a 2024. Esse resultado reflete, principalmente, o menor volume de unidades disponíveis para comercialização ao longo do período, em linha com a dinâmica dos empreendimentos da Companhia. Por outro lado, a margem bruta ajustada atingiu 48,6%, com avanço de 19 pontos percentuais na comparação anual, evidenciando evolução e maior eficiência na execução dos projetos.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	2025	2024	Var. 2025 / 2024
Lucro (Prejuízo) Bruto	757	1.362	-44,4%	4.302	-82,4%	6.775	33.694	-79,9%
Margem Bruta	12,9%	41,5%	-69,1%	29,1%	- 16 p.p.	23,5%	26,4%	- 3 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹	26,0%	54,0%	-51,8%	28,4%	- 2 p.p.	48,6%	29,4%	19 p.p.

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final de 2025, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 1,8 milhão, enquanto o resultado bruto a apropriar somou R\$ 447 mil. No 4T25, a margem a apropriar foi de 24,1%, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24
Receita a Apropriar	1.852	2.770	-33,1%	11.761	-84,3%
Custo a Apropriar	(1.405)	(1.657)	-15,2%	(9.245)	-84,8%
Resultado Bruto a Apropriar	447	1.113	-59,8%	2.516	-82,2%
Margem a apropriar	24,1%	40,2%	-16 p.p.	35,8%	- 12 p.p.

As variações registradas em receita e custo a apropriar das unidades vendidas refletem, substancialmente, as movimentações decorrentes do curso normal dos negócios, especialmente vendas, distratos e o reconhecimento gradativo de receitas e custos, de acordo com a evolução das obras do empreendimento Station Vila Madalena.

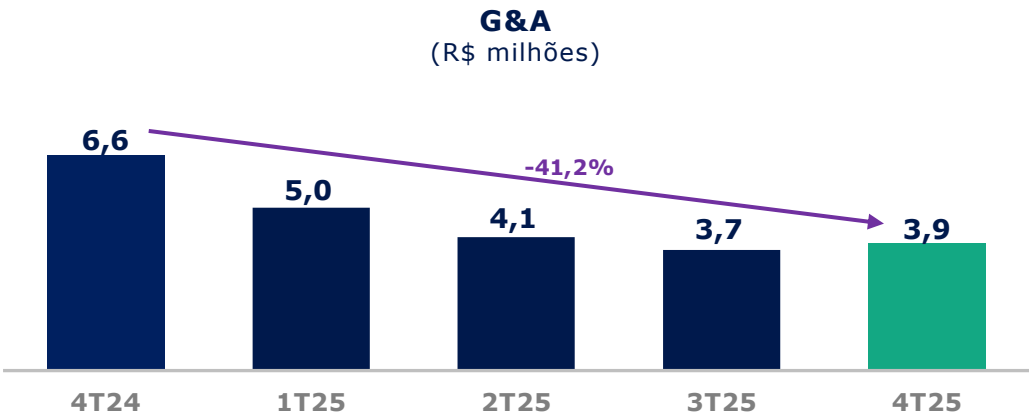
Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	Station Vila Madalena
Receita a Apropriar	1.852
Custo a Apropriar	(1.405)
Resultado Bruto a Apropriar	447
Margem a Apropriar	24,1%

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais totalizaram R\$ 1,3 milhões no acumulado do ano, representando uma redução de 60% em relação a 2024, conforme demonstrado na tabela a seguir :

Despesas comerciais (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	Dez.25 ACM	Dez.24 ACM	Var. 2025 / 2024
Publicidade e propaganda	(222)	(120)	85%	(192)	15,6%	(534)	(1.502)	-64,4%
Depreciação estande de vendas e decorados	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Comissões	(34)	(106)	-68%	(329)	-89,7%	(621)	(1.544)	-59,8%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	(7)	-100%	(3)	-100,0%	(8)	(13)	-38,5%
Despesas com garantia de obras	(26)	(43)	-40%	(14)	85,7%	(141)	(233)	-39,5%
Perdas estimadas	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Outras despesas	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Total	(282)	(276)	2%	(538)	-48%	(1.304)	(3.292)	-60%

As despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 16,8 milhões em 2025, representando uma redução de aproximadamente 40% em relação ao ano anterior. Esse desempenho reflete os esforços da administração da Companhia na racionalização de custos e na gestão das despesas administrativas.



G&A (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	Dez.25 ACM	Dez.24 ACM	Var. 2025/ 2024
Salários e Encargos	(2.392)	(2.037)	17,4%	(3.373)	-29,1%	(9.237)	(15.130)	-38,9%
Plano de outorga de ações restrita:	-	-	0,0%	-	nc	-	-	NC
Assessoria e consultoria	(884)	(1.000)	-11,6%	(1.985)	-55,5%	(4.555)	(7.697)	-40,8%
Gastos corporativos	(537)	(607)	-11,5%	(949)	-43,4%	(2.654)	(4.346)	-38,9%
Aluguéis	(4)	(18)	-77,8%	-	nc	(10)	(71)	-85,9%
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(27)	3,7%	(28)	0,0%	(119)	(111)	7,2%
Despesas com reestruturação	-	-	0,0%	-	0,0%	-	-	0,0%
Despesas com Cisão	-	-	0,0%	(251)	-100,0%	(22)	(251)	-91,2%
Depreciação e amortização	(69)	(70)	-1,4%	(72)	-4,2%	(279)	(305)	-8,5%
Total	(3.914)	(3.759)	4,1%	(6.658)	-41,2%	(16.876)	(27.911)	-39,5%

Resultado do Período

No acumulado de 2025, a Companhia registrou prejuízo líquido de R\$ 16,9 milhões, representando uma redução de 92% em relação ao ano de 2024.

A evolução do resultado deve-se, principalmente, ao desempenho do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimento com 100% das unidades vendidas e com margens superiores à média histórica da Companhia, que contribuiu de forma relevante para o reconhecimento de receitas e para a mitigação de despesas operacionais e financeiras ao longo do exercício.

Adicionalmente, o avanço na comercialização do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), cujas unidades vendidas seguem contribuindo para a formação de receita a apropriar, reflete a dinâmica do ciclo operacional do negócio, com impacto gradual no reconhecimento de receitas e resultados.

EBITDA

No acumulado de 2025, a Companhia registrou EBITDA negativo de R\$ 5,6 milhões, com margem EBITDA negativa de 3,7%, refletindo ainda os impactos do atual estágio operacional e da estrutura de despesas. A tabela abaixo apresenta a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

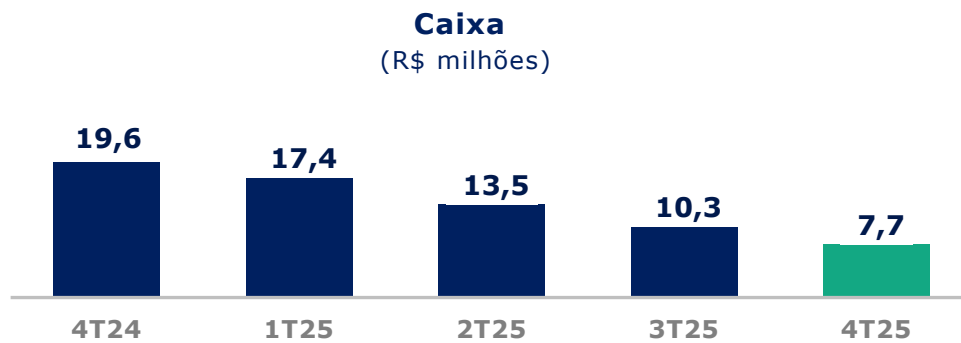
EBITDA (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	Dez.25 ACM	Dez.24 ACM	Var. 2025/ 2024
EBT	1.169	(5.473)	-121%	(166.151)	-101%	(16.499)	(208.522)	-92%
(+) Resultado Financeiro								
Resultado financeiro (Líquido)	7.129	(329)	-2267%	8.158	-13%	7.172	9.615	-25%
Despesa financeira (SFH)	776	776	0%	(103)	-853%	3.313	3.313	0%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc	-	-	nc
EBIT	9.074	(5.394)	-268%	(158.096)	-106%	(6.014)	(195.594)	-97%
Depreciação	97	97	0%	100	-3%	398	100	298%
EBITDA	9.171	(5.297)	-273%	(157.996)	-106%	(5.616)	(195.494)	-97%
Margem EBITDA	155,7%	-161,5%	317 p.p	-1068,6%	1.224 p.p	-3,7%	-107,3%	104 p.p

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2025, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 7,7 milhões, representando uma redução de 25,7% em relação ao trimestre anterior. A trajetória observada reflete o ciclo natural dos negócios da Companhia, marcado, neste exercício, pelo encerramento do ciclo do empreendimento Domum Home Resort, com consequente redução das entradas de caixa associadas. Adicionalmente, a fase final do empreendimento Station Vila Madalena também impacta a dinâmica de caixa no período.

Com a conclusão do empreendimento, a Companhia se prepara para um novo ciclo de negócios e a Administração segue adotando uma gestão financeira disciplinada, com controle rigoroso da liquidez e atuação alinhada ao planejamento estratégico.

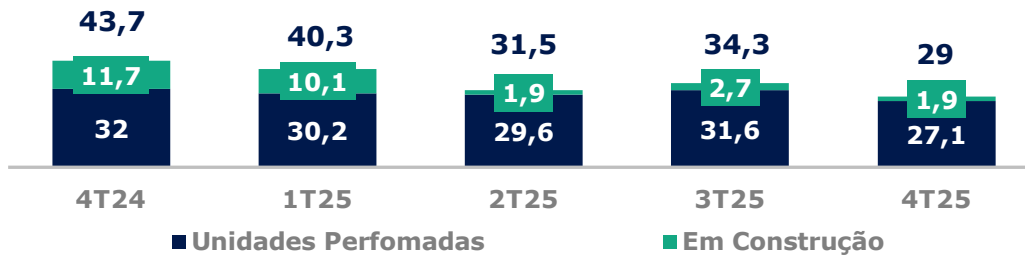


Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos 2025 com carteira total de R\$ 29 milhões de recebíveis, sendo R\$ 1,2 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 27,8 milhões relativos à unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

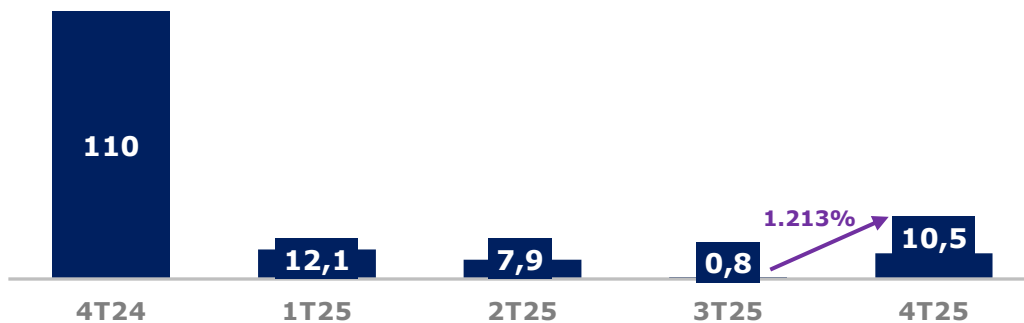
Contas a receber (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24
Curto Prazo	26.834	31.255	-14,1%	31.491	-14,8%
Longo Prazo	335	341	-1,8%	511	-34,4%
Total "on balance"	27.169	31.596	-14,0%	32.002	-15,1%
Total "off balance"	1.852	2.770	-33,1%	11.761	-84,3%
Total de Contas a Receber	29.021	34.366	-15,6%	43.763	-33,7%
Total concluídas	1.279	2.590	-50,6%	13.525	-90,5%
Total a entregar	27.742	31.776	-12,7%	30.238	-8,3%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-

Contas a Receber (R\$ milhões)



Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 4T25 atingiram R\$ 10,5 milhões, ante R\$ 0,8 milhão no 3T25, representando um expressivo aumento de aproximadamente 1.213% entre os períodos. Esse desempenho reflete, principalmente, a finalização do ciclo de repasse do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) e o recebimento dos valores relativos às unidades do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP).

Repasse e Gestão de Carteira (R\$ Milhões)



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 133,3 milhões. O estoque da Companhia é composto por terrenos², construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhamento abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24
Terrenos	101.676	100.900	0,8%	104.234	-2,5%
Construções em andamento	18.362	19.268	-4,7%	16.791	9,4%
Unidades prontas	13.332	13.585	-1,9%	18.287	-27,1%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	-	nc
Total	133.370	133.753	0,5%	139.312	-4,3%

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 31 de dezembro de 2025, o endividamento total da Viver totalizou R\$ 113,4 milhões, refletindo, substancialmente, o reconhecimento de R\$ 90,2 milhões em partes relacionadas no 4T25.

Esse montante está relacionado à renegociação da forma de pagamento do Ajuste de Preço decorrente da operação de alienação de SPEs celebrada com o Fundo Bellagio.

A nova estrutura de liquidação prioriza a preservação de caixa e contempla, entre outros mecanismos, reorganização societária, compensação de créditos, dação em pagamento de ativos e emissão de instrumentos financeiros.

Nesse contexto, foi reconhecido o montante de R\$ 90,2 milhões correspondente à emissão de ações preferenciais da Liv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda., subsidiária da Companhia, classificadas contabilmente como passivo.

Desconsiderando esse efeito, a dívida financeira da Companhia totalizou R\$ 23,2 milhões ao final de 2025, representando redução de 8,3% em relação ao trimestre anterior. Essa dívida permanece integralmente vinculada ao CRI do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), cuja amortização ocorre de forma gradual, acompanhando o repasse das unidades comercializadas.

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

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T24 / 4T25
Corporativa + Produção	21,9	24,0	-8,8%	20,1	9,0%
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	21,9	24,0	-8,8%	20,1	9,0%
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)	23,2	25,3	-8,3%	21,4	8,4%
Partes Relacionadas	90,2	-	0,0%	-	nc
Partes Relacionadas - PNs Marcadas como Passivo	90,2	-	0,0%	-	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	113,4	25,3	348,3%	21,4	429,9%
Disponibilidades de Caixa Total	7,7	10,4	-25,7%	-	0,0%
Patrimônio Líquido	(40,5)	81,9	-149,4%	-	0,0%

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 25	Set 25	Var. Dez 25 / Set 25	Dez 24	Var. Dez 25 / Dez 24
ATIVO					
Circulante	83.903	103.243	-18,7%	118.084	-28,9%
Caixa e equivalentes de caixa	7.702	10.364	-25,7%	19.637	-60,8%
Contas a receber	26.834	31.255	-14,1%	31.491	-14,8%
Imóveis a comercializar	39.220	41.681	-5,9%	43.888	-10,6%
Créditos diversos	7.069	17.064	-58,6%	20.308	-65,2%
Impostos e contribuições a compensar	2.404	2.369	1,5%	2.294	4,8%
Despesas com vendas a apropriar	674	510	32,2%	466	44,6%
Não circulante	126.803	138.585	-8,5%	144.108	-12,0%
Realizável a longo prazo	122.473	135.806	-9,8%	139.775	-12,4%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	335	341	-1,8%	511	-34,4%
Imóveis a comercializar	94.150	92.072	2,3%	95.424	-1,3%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	0,0%
Partes relacionadas	9.311	36.660	-74,6%	37.594	-75,2%
Créditos diversos	17.533	5.587	213,8%	5.171	239,1%
Impostos e contribuições a compensar	1.080	1.072	0,7%	1.071	0,8%
Despesas com vendas a apropriar	64	74	-13,5%	4	1500,0%
	4.330	2.779	55,8%	4.333	-0,1%
Investimentos	3.455	1.808	91,1%	3.062	12,8%
Imobilizado líquido	834	920	-9,3%	1.189	-29,9%
Intangível	41	51	-19,6%	82	-50,0%
Total do ativo	210.706	241.828	-12,9%	262.192	-19,6%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	93.608	86.869	7,8%	92.668	1,0%
Empréstimos e financiamentos	3.878	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.329	0,0%
Fornecedores	4.365	3.747	16,5%	2.814	55,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	62.729	60.892	3,0%	58.941	6,4%
Impostos diferidos	1.038	1.233	-15,8%	1.295	-19,8%
Contas a pagar	13.375	13.441	-0,5%	14.070	-4,9%
Arrendamento a pagar	144	147	-2,0%	144	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	455	204	123,0%	762	-40,3%
Terrenos a pagar	336	452	-25,7%	6.401	-94,8%
Partes relacionadas	5.343	4.882	9,4%	5.863	-8,9%
Provisões	616	542	13,7%	1.049	-41,3%
Não Circulante	157.607	73.012	115,9%	64.304	145,1%
Empréstimos e financiamentos	18.053	24.042	-24,9%	20.117	-10,3%
Debêntures	-	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	0,0%	-	0,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	293	334	-12,3%	632	-53,6%
Impostos diferidos	4	5	-20,0%	18	-77,8%
Contas a pagar	90.208	-	0,0%	-	0,0%
Credores por imóveis compromissados	3.988	3.988	0,0%	3.988	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	0,0%	-	0,0%
Arrendamento a pagar	259	294	-11,9%	409	-36,7%
Provisões	40.891	40.438	1,1%	36.789	11,2%
Provisões para perda em investimentos	3.911	3.911	0,0%	2.351	-
Partes relacionadas	-	-	0,0%	-	0,0%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	(40.509)	81.947	-149,4%	105.220	-138,5%
Capital social	2.899.401	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	(61.730)	(61.792)	-0,1%	(61.792)	-0,1%
Reserva de capital	152.807	101.912	49,9%	101.912	49,9%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	0,0%	11	0,0%
Prejuízos acumulados	(2.952.857)	(2.778.903)	6,3%	(2.761.544)	6,9%
Minoritários	4.958	4.521	9,7%	5.624	-11,8%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	210.706	241.828	-12,9%	262.192	-19,6%

Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	4T25	3T25	Var. 4T25 / 3T25	4T24	Var. 4T25 / 4T24	Dez.25 ACM	Dez.24 ACM	Var. 12M25 / 12M24
Receita Operacional Bruta	6.004	3.384	77,4%	15.340	-60,9%	29.444	115.582	-74,5%
Impostos sobre serviços e receitas	(113)	(104)	8,7%	(554)	-79,6%	(665)	(2.856)	-76,7%
Receita operacional líquida	5.891	3.280	79,6%	14.786	-60,2%	28.779	112.726	-74,5%
Custos dos imóveis	(5.134)	(1.918)	167,7%	(10.484)	-51,0%	(22.004)	(79.032)	-72,2%
Lucro Bruto	757	1.362	-44,4%	4.302	-82,4%	6.775	33.694	-79,9%
Receitas (Despesas) Operacionais	7.541	(7.164)	-205,3%	(162.295)	-104,6%	(16.102)	(232.601)	-93,1%
Despesas com comercialização	(282)	(276)	2,2%	(538)	-47,6%	(1.304)	(3.292)	-60,4%
Despesas gerais e administrativas	(3.817)	(3.662)	4,2%	(6.558)	-41,8%	(16.478)	(27.495)	-40,1%
Depreciações e amortizações	(97)	(97)	0,0%	(100)	-3,0%	(398)	(416)	-4,3%
Outras receitas e (despesas) operacionais	10.016	(1.875)	-634,2%	(155.157)	-106,5%	1.598	(199.980)	-100,8%
Resultado de equivalência patrimonial	1.721	(1.254)	-237,2%	58	2867,2%	480	(1.418)	-133,9%
Lucro Bruto	8.298	(5.802)	-243,0%	(157.993)	-105,3%	(9.327)	(198.907)	-95,3%
Resultado financeiro líquido	(7.129)	329	-2266,9%	(8.158)	-12,6%	(7.172)	(9.615)	-25,4%
Despesas financeiras	(7.514)	(110)	6730,9%	(8.415)	-10,7%	(8.879)	(10.340)	-14,1%
Receitas financeiras	385	439	-12,3%	257	49,8%	1.707	725	135,4%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	1.169	(5.473)	-121,4%	(166.151)	-100,7%	(16.499)	(208.522)	-92,1%
Imposto de renda e contribuição social	(224)	(263)	-14,8%	(228)	-1,8%	(1.050)	(1.864)	-43,7%
Lucro (Prejuízo) do período	945	(5.736)	-116,5%	(166.379)	-100,6%	(17.549)	(210.386)	-91,7%
Participação de não controladores	(469)	598	-178,4%	(1.133)	-58,6%	666	(1.122)	-159,4%
Lucro (Prejuízo) do período	476	(5.138)	-109,3%	(167.512)	-100,3%	(16.883)	(211.508)	-92,0%

Mercado de Capitais e Novo Mercado

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no segmento de listagem de mais alto nível de governança corporativa denominado Novo Mercado, sob o *ticker* VIVR3. Encerramos o ano de 2025 com 48.764.066 ações, cotadas a R\$ 0,62 e com valor de mercado de R\$ 30,2 milhões.

Recursos Humanos

A Viver encerrou o exercício social de 2025 com 39 funcionários. A Companhia oferece a seus funcionários um pacote de benefícios em linha com o mercado.

Cláusula Compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/2022 informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes - não prestaram durante o ano de 2025 serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80 de 29 de março de 2022, conforme alterada, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes e com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Agradecimentos

A Viver agradece a compreensão e o apoio de seus acionistas, clientes, colaboradores, fornecedores e parceiros ao longo deste exercício.

A Administração seguirá focada na alocação disciplinada de capital, na análise criteriosa de ativos e na execução de operações que gerem valor econômico mensurável, posicionando a Companhia de forma estruturada para o início de um novo ciclo de negócios em 2026.

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
CEP 01.451-918

