

Teleconferência de Resultados
quinta-feira, 31 de março de 2020

Português

10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Telefone: +55 (11) 3127-4971
+55 (11) 3728-5971
Telefone Replay: +55 (11) 3127-4999
Código Replay: 18536386

Viver Anuncia os Resultados do Quarto Trimestre e do Ano de 2019

São Paulo, 30 de março de 2020 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao quarto trimestre e ano encerrado em 31 de dezembro de 2019 (4T19 e FY2019).

Destaques

- ▼ **Vendas brutas totalizaram R\$ 8,1 milhões**, no 4T19;
- ▼ **Repasses ultrapassaram R\$ 3,3 milhões** no 4T19;
- ▼ **A Companhia encerrou o trimestre com aproximadamente R\$ 161,4 milhões de recebíveis e R\$ 191,7 milhões de estoque a valor de mercado**, sendo R\$ 20,6 milhões e R\$ 77,9 milhões respectivamente provenientes de unidades concluídas;
- ▼ **O Tribunal de Justiça de São Paulo (“TJSP”), em 10 de dezembro de 2019, por maioria de votos, entendeu pela manutenção da forma de pagamento disposta no Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver**, que previu o pagamento de seus credores via emissão de ações da Controladora;
- ▼ **O Conselho de Administração da Companhia aprovou em 09 de outubro de 2019 um aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado para 4ª tranche da Recuperação Judicial**, em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Índice

Mensagem da Administração.....	03
Indicadores Operacionais e Financeiros	04
Desempenho Operacional.....	04
Desempenho Econômico-Financeiro	06
Balanco Patrimonial	08
Eventos subsequentes	10
Demonstrações Financeiras.....	12

Mensagem da Administração

No ano de 2019, a Companhia continuou comprometida no intuito de fielmente cumprir seu Plano de Recuperação Judicial. Durante esse período, concluímos a 3ª e 4ª tranches de aumento de capital resultando na capitalização de créditos no montante de R\$ 40,2 milhões.

Em dezembro de 2019, o Tribunal de Justiça de São Paulo (“TJSP”), por maioria de votos, entendeu pela manutenção da forma de pagamento disposta no Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver, que previu o pagamento de seus credores via emissão de ações da Controladora. Em suma, o TJSP entendeu que a forma de pagamento não viola os princípios constitucionais, o Plano de Recuperação Judicial foi aprovado pela ampla maioria de credores e já ocorreu o cumprimento substancial do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver. A decisão do TJSP não garante o fim da recuperação judicial, mas representa um importante passo rumo a este objetivo.

É importante mencionar que seguimos em negociação contínua com os bancos e demais credores, no sentido de encontrar soluções na forma de quitação das dívidas, sendo com a conversão dos créditos no âmbito da Recuperação Judicial ou execução das garantias, a exemplo da transação com os Adquirentes do empreendimento Altos do Belvedere. Continuamos trabalhando arduamente no sentido de encontrar soluções para os empreendimentos inacabados.

No lado operacional, a Companhia adotou diversas medidas para a monetização de estoques e recebíveis, como efetivação de distratos contratuais de carteira crítica para disponibilização de ativos para venda, e negociação de venda de terrenos que compõem o landbank da Viver. Seguimos também com uma profunda revisão de nossos processos, controles e estruturas da Companhia, tendo como objetivo melhorar nossa eficiência. No âmbito financeiro, mantivemos uma postura conservadora no que tange a disciplina de capital, com rigorosos mecanismos de acompanhamento, controle e redução de custos.

Em 2018 a Companhia anunciou a criação de uma nova unidade de negócios do Grupo Viver, a ServRE, que foi criada com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário. A Companhia vem trabalhando no desenvolvimento deste conceito e buscando potenciais parceiros estratégicos neste nicho.

Enfim, os resultados alcançados até o momento representam que a Companhia manteve o foco no seu processo de reestruturação. Seguiremos engajados durante o ano de 2020 para conclusão do processo de Recuperação Judicial, cumprindo o prazo estabelecido pela Lei. Manteremos nossa postura conservadora no que tange a disciplina de capital e continuaremos adotando rigorosos mecanismos de controle e redução de custos com foco na manutenção das

operações da Companhia e na retomada da lucratividade. A Recuperação Judicial vem sendo um processo árduo e desafiador, mas acreditamos que a sobrevivência a este processo nos habilita a absorver novas oportunidades em um mercado tão impactado, mas que ao mesmo tempo, nos parece, com tantas novas oportunidades.

Indicadores Operacionais e Financeiros

Destques Operacionais (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var%	2019	2018	Var%
Lançamentos (100%)	-		n.a.	-	-	n.a.
Lançamentos (% Viver)	-		n.a.	-	-	n.a.
Lançamentos (Unidades)	-		n.a.	-	-	n.a.
Preço Médio de Lançamentos (R\$000)	-		n.a.	-	-	n.a.
Vendas Contratadas (100%)	7,8	75,4	-89,6%	0,1	86,0	-99,8%
Vendas Contratadas (% Viver)	7,7	75,5	-89,8%	0,4	86,6	-99,6%
Vendas Contratadas (Unidades)	(61)	255	-123,9%	(75)	337	-122,3%
Preço Médio de Vendas (R\$000)	239.734	277.124	-13,5%	210.967	247.078	-14,6%

Destques Financeiros (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var%	2019	2018	Var%
Receita Líquida	(37,3)	68,5	-154,5%	(145,2)	85,0	-270,8%
Lucro Bruto	(5,1)	(28,2)	-81,9%	(35,6)	(32,2)	10,6%
Margem Bruta	13,6%	-41,1%	5472 bps	24,5%	-37,9%	6241 bps
Lucro Bruto Ajustado ¹	(7,8)	(3,8)	105,3%	(39,4)	(5,0)	688,0%
Margem Bruta Ajustada ¹	21,0%	-5,6%	2653 bps	7,8%	-5,9%	1364 bps
EBITDA	(31,5)	(28,1)	12,1%	(165,3)	(54,6)	202,7%
Margem EBITDA	84,3%	-41,0%	12535 bps	113,8%	-64,2%	17801 bps
Lucro (Prejuízo) Líquido	(46,6)	(79,1)	-41,1%	(220,5)	(197,2)	11,8%
Margem Líquida	124,9%	-115,5%	24041 bps	151,9%	-232,0%	38386 bps
Receitas a Apropriar	87,4	84,4	3,6%	87,4	84,4	3,6%
Resultados a Apropriar	16,0	15,1	6,0%	16,0	15,1	6,0%
Margem dos Resultados a Apropriar	18,3%	17,9%	47 bps	18,3%	17,9%	47 bps
Despesas com comercialização	(3,4)	(0,5)	580,0%	(8,7)	(2,8)	210,7%
G&A ²	(4,8)	(7,0)	-31,4%	(21,3)	(21,7)	-1,8%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo os custos de reestruturação o valor do G&A seria de R\$ 4,0 milhões

Desempenho Operacional

Lançamentos

A Companhia não realizou lançamentos em 2019, em linha com sua estratégia de preservação de caixa como também para direcionar os esforços no seu processo de reestruturação e recuperação judicial.

Vendas Contratadas e Distratos

No ano de 2019, as vendas contratadas brutas foram de R\$ 33,5 milhões, e o volume de distratos foi de R\$ 33,1 milhões, sendo as vendas contratadas líquidas no valor de R\$ 0,4 milhões. No quarto trimestre de 2019 as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 8,1 milhões, e o volume de distratos foi de R\$ 0,4 milhões, sendo as vendas contratadas líquidas no valor de R\$7,7 milhões

A tabela abaixo apresenta uma descrição detalhada das vendas contratadas (líquidas de distratos) no quarto trimestre de 2019, comparando com o mesmo período de 2018.

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	4T19	4T18	4T19x4T18	4T19	4T18	4T19x4T18	4T19	4T18	4T19x4T18
Super Econômico	0,2	1,9	-89,4%	(4,0)	16,0	-125,0%	132.000	123.333	7,0%
Econômico	1,6	2,1	-24,6%	(17,0)	10,0	-270,0%	165.600	200.919	-17,6%
Médio	3,4	24,7	-86,1%	(37,0)	139,0	-126,6%	200.351	176.854	13,3%
Médio-Alto	1,9	46,7	-95,9%	(5,0)	89,0	-105,6%	632.539	525.160	20,4%
Alto	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Turismo e Comercial	0,6	0,2	261,5%	2,0	1,0	100,0%	307.301	170.000	80,8%
TOTAL	7,7	75,5	-89,8%	(61,0)	255,0	-123,9%	239.734	277.124	-13,5%

Região	4T19			4T18			4T19x4T18		
	4T19	4T18	4T19x4T18	4T19	4T18	4T19x4T18	4T19	4T18	4T19x4T18
São Paulo	0,8	5,2	-83,8%	2,0	67,0	-97,0%	417.813	99.800	318,6%
Sudeste (ex SP)	3,1	47,9	-93,5%	(36,0)	103,0	-135,0%	168.479	464.677	-63,7%
Sul	2,1	19,1	-88,7%	(11,0)	74,0	-114,9%	241.600	254.373	-5,0%
Centro-Oeste	-	-	0,0%	-	15,0	-100,0%	-	-	0,0%
Norte	1,1	4,0	-73,3%	(12,0)	(4,0)	200,0%	1.189.736	258.200	360,8%
Nordeste	0,6	(0,6)	-198,2%	(4,0)	-	0,0%	290.800	-	0,0%
TOTAL	7,7	75,5	-89,8%	(61,0)	255,0	-123,9%	239.734	277.124	-13,5%

Ano de lançamento	4T19			4T18			4T19x4T18		
	4T19	4T18	4T19x4T18	4T19	4T18	4T19x4T18	4T19	4T18	4T19x4T18
Lançamentos de 2014	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Lançamentos de 2013	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Lançamentos de 2012	-	2,2	-100,0%	-	13,0	-100,0%	-	167.185	-100,0%
Lançamentos de 2011	(0,1)	(0,0)	15,8%	(1,0)	-	0,0%	-	182.433	-100,0%
Lançamentos de 2010	0,9	6,4	-86,2%	(36,0)	77,0	-146,8%	91.392	102.192	-10,6%
Lançamentos anteriores a 2010	6,9	67,1	-89,7%	(24,0)	165,0	-114,5%	320.648	396.872	-19,2%
TOTAL	7,7	75,5	-89,8%	(61,0)	255,0	-123,9%	239.734	277.124	-13,5%

¹ Exclui projetos comerciais.

Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia possuía 3 sites com Patrimônio de Afetação a serem finalizados sob sua gestão, sendo 2 deles já com habite-se parcial emitido e obra em andamento.

A tabela abaixo detalha a abertura de projetos concluídos e a entregar, bem como a posição dos recebíveis e do estoque a valor de mercado da Companhia:

R\$ Mil	Concluído	À entregar	Total
Sites	n.a.	3	3
Cronograma de recebíveis	20.648	140.752	161.400
Estoque	77.932	113.793	191.724

Banco de Terrenos

Em 31 de dezembro de 2019, o banco de terrenos da Companhia representava projetos com VGV estimado em R\$ 1,5 bilhões.

Importante mencionar que, do total do banco de terrenos, projetos com aproximadamente R\$ 546,3 milhões em VGV estão aprovados para potenciais lançamentos, equivalente a 2.914 unidades.

A tabela abaixo apresenta a composição de projetos do banco de terrenos da Companhia:

VGV Potencial - Participação Viver (R\$ milhões)						
	Super Econômico	Econômico	Médio	Alto	Comercial	Total
São Paulo (estado)	-	-	-	385,3	-	385,3
Sudeste (ex SP)	46,2	-	393,1	-	39,5	478,8
Sul	227,7	205,0	-	-	-	432,7
Centro-Oeste	-	-	-	-	-	-
Norte	-	186,5	-	-	-	186,5
Nordeste	-	-	-	-	-	-
Total do VGV (% Viver)	273,9	391,4	393,1	385,3	39,5	1.483,3
% do Total	18,5%	26,4%	26,5%	26,0%	2,7%	100,0%
# de unidades	1.911	1.716	2.272	204	420	6.523

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 foi negativa em R\$ 37,3 milhões no 4T19. No ano de 2019, a receita operacional líquida foi negativa em R\$ 145,3 milhões, reflexo do reconhecimento de perdas estimadas para distratos, de operações que possuem ações judiciais com riscos efetivos de distratos e retorno das unidades para o estoque de imóveis a comercializar.

Custos dos Imóveis

No 4T19, o custo dos imóveis ficou revertido (credor) em R\$ 32,3 milhões e no ano de 2019, o custo dos imóveis ficou revertido em R\$ 109,7 milhões. O resultado foi principalmente impactado pela provisão de distratos. Para cobrir os riscos de a carteira de clientes não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu provisão para distratos considerando contratos com expectativa de rescisão contratual junto ao cliente, nestes casos, os custos das unidades foram retornados para os estoques de imóveis a comercializar.

A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	4T19	3T19	4T18	4T19x3T19	4T19x4T18	2019	2018	2019x2018
Custo dos Imóveis	32.264	34.933	(96.710)	-7,6%	-133,4%	109.699	(117.276)	-193,5%
Custo terreno, incorporação e construção	29.508	34.542	(72.333)	-14,6%	-140,8%	105.865	(90.015)	-217,6%
Encargos Financeiros	2.756	391	(24.377)	604,9%	-111,3%	3.834	(27.261)	-114,1%

Prejuízo Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 4T19, a Companhia apresentou prejuízo bruto de R\$ 5,1 milhões, e no ano de 2019, o prejuízo bruto foi de R\$ 35,6 milhões, a margem bruta foi impactada principalmente pela provisão de distratos, além do volume de distratos realizados no ano, pela baixa margem dos projetos do legado e como também pelo fato da Companhia não ter realizado novos lançamentos.

Prejuízo Bruto (R\$ mil)

	4T19	3T19	4T18	4T19x3T19	4T19x4T18	2019	2018	2019 x 2018
Prejuízo Bruto	(5.075)	(13.588)	(28.186)	-62,7%	-82,0%	(35.562)	(32.248)	10,3%
Margem Bruta	13,6%	28,0%	-41,1%	-1441 bps	5472 bps	24,5%	-37,9%	6241 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	21,0%	28,8%	-5,6%	-784 bps	2653 bps	7,8%	-5,9%	1364 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

No 4T19, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 87,4 milhões, e os resultados a apropriar alcançaram R\$ 16,0 milhões. A margem a apropriar do trimestre foi de 18,3%, 47 pontos base acima da margem registrada no 4T18.

Os custos a apropriar não contemplam encargos financeiros e provisões de garantia, os quais são reconhecidos como custos operacionais, quando incorridos, na proporção das unidades vendidas.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)

(no final do período)	4T19	3T19	4T18	4T19x3T19	4T19x4T18
Receita a apropriar	87.421	89.295	84.441	-2,1%	3,5%
Custo a apropriar	(71.381)	(72.820)	(69.341)	-2,0%	2,9%
Resultado Bruto a apropriar	16.040	16.475	15.100	-2,6%	6,2%
Margem a apropriar	18,3%	18,5%	17,9%	-10 bps	47 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 4T19, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 3,4 milhões. No ano de 2019, essas despesas totalizaram R\$ 8,7 milhões. O aumento ocorreu devido a apropriação de despesas com vendas a apropriar e despesas com a manutenção dos estoques de imóveis.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 4,0 milhões no 4T19, com um valor anualizado de 15,5 milhões.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi negativo em R\$ 17,4 milhões no 4T19. Em 2019, as despesas financeiras líquidas foram de R\$ 56,0 milhões, comparadas a R\$ 105,0 milhões em 2018. Importante ressaltar que somente dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras.

Prejuízo Líquido

No 4T19, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 46,6 milhões. Em 2019 reportamos um prejuízo de R\$ 220,5 milhões, um aumento de 11,8% em relação ao ano de 2018. O resultado negativo foi impactado de forma relevante pelas provisões para distratos, provisões de dívidas com condomínio e IPTU das unidades em estoque e das unidades em que a Companhia estima que serão distratadas, aumento das provisões para demandas judiciais e perdas com parceiros nos empreendimentos.

O resultado negativo recorrente, é consequência da não realização de lançamentos de novos projetos, bem como a baixa margem de venda das unidades vendidas dos projetos do legado, além das provisões para demandas judiciais e a atualização das dívidas extra concursais.

Olhando para frente, continuamos focados na implementação do plano aprovado visando a retomada da lucratividade, inclusive com nossa nova unidade de negócios ServRE que foca em serviços imobiliários.

EBITDA

O EBITDA da Companhia ficou negativo em R\$ 31,5 milhões no 4T19. Em 2019, o EBITDA foi negativo em R\$ 165,3 milhões.

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

EBITDA (R\$ mil)					
	4T19	3T19	2T19	1T19	2019
EBT	(46.807)	(79.851)	(79.197)	(14.747)	(220.602)
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	17.445	15.596	10.489	12.451	55.981
Despesa financeira (SFH)	(2.249)	(50)	423	(988)	(2.864)
Despesa financeira (Corporativa)	(507)	(341)	45	(167)	(970)
EBIT	(32.118)	(64.646)	(68.240)	(3.451)	(168.455)
Depreciação	635	634	935	928	3.132
EBITDA	(31.483)	(64.012)	(67.305)	(2.523)	(165.323)

Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2019, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 5,4 milhões.

Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o quarto trimestre de 2019 com uma carteira total de R\$ 161,4 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 20,6 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 140,7 milhões a entregar, conforme detalhado na tabela abaixo. Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira atingiram

R\$ 3,3 milhões no 4T19. A redução da carteira quando comparada a 2018 se deve pela provisão de distratos no montante de R\$ 121,2 milhões.

Contas a receber (R\$ mil)

	4T19	3T19	4T18	4T19x3T19	4T19x4T18
Curto Prazo	9.576	17.545	236.492	-45,4%	-96,0%
Longo Prazo	64.403	106.859	10.371	-39,7%	521,0%
Total "on balance"	73.979	124.404	246.863	-40,5%	-70,0%
Total "off balance"	87.421	89.295	84.441	-2,1%	3,5%
Total de Contas a Receber	161.400	213.699	331.304	-24,5%	-51,3%
Total concluídas	20.648	75.620	197.529	-72,7%	-89,5%
Total a entregar	140.752	138.079	133.775	1,9%	5,2%

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo do estoque da Viver era de R\$ 377,5 milhões. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento e unidades concluídas, como detalhado abaixo.

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	4T19	3T19	4T18	4T19x3T19	4T19x4T18
Terrenos	157.381	177.949	177.193	-11,6%	-11,2%
Construções em andamento	31.819	31.778	37.862	0,1%	-16,0%
Unidades prontas	187.609	152.681	77.540	22,9%	142,0%
Adiantamento a fornecedores	679	-	-	n.a	n.a
Total	377.488	362.408	292.595	4,2%	29,0%

O aumento no valor de estoques de unidades prontas no 4T19 quando comparado a 2018 pode ser explicado pela reversão do custo de unidades vendidas em razão da provisão para distratos, no montante de R\$ 114,3 milhões.

Estoque a Valor de Mercado

A tabela abaixo apresenta a composição do VGV de nosso estoque a valor de mercado segregando entre os segmentos:

Em 31 de dezembro de 2019, o estoque a valor de mercado de unidades concluídas representava um VGV de R\$ 77,9 milhões.

Estoque a Valor de Mercado (R\$ mil)

Segmento	Unidades Concluídas	A entregar	Total
Alto	-	-	-
Médio Alto	19.996	-	19.996
Médio	25.157	70.070	95.226
Econômico e Super Econômico	28.956	43.723	72.679
Turismo e Comercial	3.823	-	3.823
TOTAL	77.932	113.793	191.724
%	40,6%	59,4%	100,0%

Endividamento

A Viver encerrou o 4T19 com uma dívida total de R\$ 289,6 milhões.

Em novembro de 2019 foi concedida a propriedade do terreno denominado "Vinhedo", objeto de garantia fiduciária, para amortização da dívida da Segunda emissão das debentures no montante de R\$ 11,8 milhões.

Em dezembro de 2019 foi feita a reclassificação da dívida de SFH da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda para Partes Relacionadas, o saldo atualizado desta dívida é de R\$ 49,3 milhões. O Banco Santander (Brasil) S/A cedeu em outubro de 2018 ao Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. os direitos relativos aos créditos que detinha junto ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	4T19	3T19	2T19	1T19	4T18
Corporativa + Produção	196,1	251,2	248,3	244,0	268,3
Dívida Corporativa	10,0	21,9	22,8	23,3	23,9
Dívida de SFH e Projetos	186,1	229,3	225,5	220,7	244,4
Securitização	5,8	5,8	5,8	6,9	9,2
Coobrigação	5,8	5,8	5,8	6,9	9,2
Sub-total Endividamento (I)	201,9	257,0	254,1	250,9	277,5
Partes Relacionadas+DIP + Conversível	87,7	37,0	29,5	28,4	27,3
Partes Relacionadas	49,3	-	-	-	-
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	38,4	37,0	29,5	28,4	27,3
Endividamento Total	289,6	294,0	283,6	279,3	304,8
Disponibilidades de Caixa Total	5,4	4,7	6,2	6,1	7,8

Eventos subsequentes

(a) Empreendimento Alto Belvedere

Em 17 de janeiro de 2020, o Conselho de Administração aprovou a operação formalizada no Instrumento Particular de Reestruturação e outras Avenças, assinado em 27 de dezembro de 2019 entre a Companhia, a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere ("Associação"), a Comissão de Representantes dos Adquirentes das Futuras Unidades Autônomas do Empreendimento "Alto Belvedere" ("Comissão"), a Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda ("SPE"), controlada pela Viver, PHV Engenharia Ltda., Vila da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda. Geoconsult Engenharia e Projetos Ltda. – EPP, Top Empreendimentos Ltda. e Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.

O Instrumento tem por objeto estabelecer os principais termos e condições da aquisição da SPE pela Associação, com o intuito de viabilizar a conclusão do empreendimento situado em Nova Lima – MG denominado "Altos do Belvedere".

O Instrumento está em linha com a decisão tomada pelos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere ("Adquirentes") em 21 de dezembro de 2019 de dar continuidade às obras do Projeto Imobiliário, entretanto, a sua efetivação está sujeita a determinadas condições precedentes, dentre elas:

- (i) a obtenção das autorizações aplicáveis do juízo da Recuperação Judicial da Companhia;
- (ii) a aprovação da Transação pelos associados da Associação e pelos Adquirentes;
- (iii) realização de auditoria para confirmação das condições materiais previstas na Transação no prazo 45 dias.

Caso efetivada, a Transação permitirá a liberação da hipoteca de dois imóveis de propriedade da Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda. constituídas em favor de Vila da Serra Empreendimentos como forma de garantia à permuta do terreno no qual o Projeto Imobiliário está sendo construído, pelo valor de R\$ 6 milhões acrescido de futuras unidades de apartamentos do Projeto Imobiliário.

(b) Covid 19

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") emitiu o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n. 02/2020, sobre eventuais efeitos que o Covid 19 ("Coronavirus) trará para os negócios da Companhia e respectivos reflexos em suas demonstrações financeiras, em especial como eventos subsequentes para as companhias que encerram o exercício em 31 de dezembro de 2019. Nesse sentido, a Companhia esclarece que, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes e, diante das atuais informações e dados a respeito do Coronavirus e potenciais impactos nas suas operações, não há como atestar nesse momento que efeitos relevantes podem impactar as suas demonstrações financeiras, a continuidade dos seus negócios e/ou as estimativas contábeis mais significativas. Entretanto, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e avaliará, de acordo com a evolução do mesmo, a necessidade de divulgação de fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos reportados no seu formulário de referência, de forma a deixar seus acionistas e o mercado informados acerca de mudanças de avaliação que possam trazer efeitos relevantes

Sobre a Viver Incorporadora e Construtora S.A.

A Viver é uma incorporadora e construtora fundada há mais de 20 anos e conhecida por seus empreendimentos de alta qualidade e pelo pioneirismo na tecnologia de construção. A Companhia tem seu foco de atuação no mercado residencial, nos segmentos de médio e médio alto padrão, principalmente nos estados de São Paulo e na região da grande Porto Alegre. A Companhia adota um modelo de gestão baseado na proximidade entre Diretoria, Conselho de Administração e acionistas e rígidos padrões de governança corporativa. A Viver integra o Novo Mercado da BM&FBOVESPA e é negociada sob o código VIVR3.

Relações com Investidores

Tel: (55 11) 3046-3015

E-mail: ri.viver@viver.com.br

<http://ri.viverinc.com.br>

Demonstrações Financeiras

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	4T19	4T18	4T19 x 4T18	3T19	4T19 x 3T19
Receita Operacional Bruta	(37.475)	73.848	-150,7%	(48.303)	-22,4%
Impostos sobre serviços e receitas	136	(5.324)	-102,6%	(218)	-162,4%
Receita operacional líquida	(37.339)	68.524	-154,5%	(48.521)	-23,0%
Custos dos imóveis	32.264	(96.710)	-133,4%	34.933	-7,6%
Prejuízo Bruto	(5.075)	(28.186)	-82,0%	(13.588)	-62,7%
Receitas (Despesas) Operacionais	(24.287)	(25.245)	-3,8%	(50.667)	-52,1%
Despesas com comercialização	(3.385)	(533)	535,1%	(3.786)	-10,6%
Despesas gerais e administrativas	(4.827)	(7.020)	-31,2%	(4.814)	0,3%
Depreciações e amortizações	(590)	(935)	-36,9%	(634)	-6,9%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(15.399)	(25.038)	-38,5%	(41.295)	-62,7%
Resultado de equivalência patrimonial	(86)	8.281	-101,0%	(138)	-37,7%
Prejuízo antes do resultado financeiro	(29.362)	(53.431)	-45,0%	(64.255)	-54,3%
Resultado financeiro líquido	(17.445)	(17.621)	-1,0%	(15.596)	11,9%
Despesas financeiras	(17.686)	(20.934)	-15,5%	(15.963)	10,8%
Receitas financeiras	241	3.313	-92,7%	367	-34,3%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(46.807)	(71.052)	-34,1%	(79.851)	-41,4%
Imposto de renda e contribuição social	336	(8.855)	-103,8%	8	4100,0%
Prejuízo líquido do período	(46.471)	(79.907)	-41,8%	(79.843)	-41,8%
Participação de não controladores	(148)	785	-118,9%	(174)	-14,9%
Prejuízo líquido do período	(46.619)	(79.122)	-41,1%	(80.017)	-41,7%

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2019	2018	2019 x 2018
Receita Operacional Bruta	(145.646)	90.983	-260,1%
Impostos sobre serviços e receitas	385	(5.955)	-106,5%
Receita operacional líquida	(145.261)	85.028	-270,8%
Custos dos imóveis	109.699	(117.276)	-193,5%
Prejuízo Bruto	(35.562)	(32.248)	10,3%
Receitas (Despesas) Operacionais	(129.059)	(53.382)	141,8%
Despesas com comercialização	(8.664)	(2.856)	203,4%
Despesas gerais e administrativas	(21.344)	(21.655)	-1,4%
Depreciações e amortizações	(3.087)	(3.767)	-18,1%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(89.212)	(33.050)	169,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(6.752)	7.946	-185,0%
Prejuízo antes do resultado financeiro	(164.621)	(85.630)	92,2%
Resultado financeiro líquido	(55.981)	(105.026)	-46,7%
Despesas financeiras	(58.260)	(121.686)	-52,1%
Receitas financeiras	2.279	16.660	-86,3%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(220.602)	(190.656)	15,7%
Imposto de renda e contribuição social	268	(7.877)	-103,4%
Prejuízo líquido do exercício	(220.334)	(198.533)	11,0%
Participação de não controladores	(178)	1.317	-113,5%
Prejuízo líquido do exercício	(220.512)	(197.216)	11,8%

Balço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 19	Set 19	Jun 19	Mar 19	Dez 2019 x Set 2019	Dez 18	Dez 2019 x Dez 2018
ATIVO							
Circulante	195.823	191.755	281.625	297.881	2,1%	435.641	-55,0%
Caixa e equivalentes de caixa	5.461	4.708	6.231	6.181	16,0%	7.810	-30,1%
Contas a receber	18.165	28.172	96.993	109.123	-35,5%	245.194	-92,6%
Imóveis a comercializar	167.945	156.292	175.411	177.944	7,5%	172.381	-2,6%
Créditos diversos	2.389	1.219	1.063	872	96,0%	6.221	-61,6%
Impostos e contribuições a compensar	1.450	1.363	1.871	3.628	6,4%	3.822	-62,1%
Despesas com vendas a apropriar	413	1	56	133	41200,0%	213	93,9%
Não circulante	317.119	361.970	306.231	335.691	-12,4%	212.203	49,4%
Realizável a longo prazo	304.837	347.767	289.462	311.510	-12,3%	187.111	62,9%
Contas a receber	64.403	106.859	80.893	132.623	-39,7%	10.371	521,0%
Imóveis a comercializar	209.543	206.116	167.381	120.433	1,7%	120.214	74,3%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	12.160	13.188	13.191	31.873	-7,8%	31.703	-61,6%
Partes relacionadas	10.046	12.579	12.855	14.371	-20,1%	18.136	-44,6%
Créditos diversos	5.012	5.369	5.951	5.518	-6,6%	-	nc
Impostos e contribuições a compensar	3.673	3.656	7.893	5.399	0,5%	5.399	-32,0%
Despesas com vendas a apropriar	-	-	1.298	1.293	nc	1.288	-100,0%
	12.282	14.203	16.769	24.181	-13,5%	25.092	-51,1%
Investimentos	9.216	9.302	9.426	15.965	-0,9%	15.969	-42,3%
Imobilizado líquido	488	1.780	3.680	4.010	-72,6%	4.374	-88,8%
Intangível	2.578	3.121	3.663	4.206	-17,4%	4.749	-45,7%
Total do ativo	512.942	553.725	587.856	633.572	-7,4%	647.844	-20,8%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Circulante	438.600	438.953	425.610	400.816	-0,1%	421.267	4,1%
Empréstimos e financiamentos	258	48.603	47.270	46.116	-99,5%	71.863	-99,6%
Debêntures	195.905	202.655	201.097	197.950	-3,3%	196.504	-0,3%
Coobrigação na cessão de recebíveis	4.654	4.411	4.074	4.765	5,5%	6.794	-31,5%
Fornecedores	14.156	13.260	16.154	10.352	6,8%	10.644	33,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	27.169	24.211	21.971	24.069	12,2%	24.951	8,9%
Contas a pagar	98.633	104.864	93.891	78.445	-5,9%	73.749	33,7%
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	-	nc	75	-100,0%
Adiantamentos de clientes e outros	12.744	14.701	12.891	12.808	-13,3%	12.684	0,5%
Partes relacionadas	82.141	23.235	25.210	23.209	253,5%	20.798	294,9%
Provisões	2.711	2.784	2.823	2.872	-2,6%	2.975	-8,9%
Provisões para perdas em investimentos	229	229	229	230	0,0%	230	-0,4%
Não Circulante	208.497	207.357	174.814	166.244	0,5%	180.465	15,5%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.106	1.348	1.696	2.093	-18,0%	2.368	-53,3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	36.318	37.984	34.378	32.160	-4,4%	32.504	11,7%
Contas a pagar	3.573	3.572	2.705	2.623	0,0%	2.586	38,2%
Adiantamentos de clientes e outros	13.312	13.312	13.234	13.195	0,0%	13.156	1,2%
Provisões	148.506	137.282	118.426	110.923	8,2%	123.284	20,5%
Partes relacionadas	5.682	13.859	4.375	5.250	-59,0%	6.567	-13,5%
Patrimônio Líquido	(134.155)	(92.585)	(12.568)	66.512	44,9%	46.112	-390,9%
Capital social	2.233.232	2.228.183	2.228.183	2.228.183	0,2%	2.192.987	1,8%
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)	0,0%	(37.855)	0,0%
Prejuízos acumulados	(2.329.532)	(2.282.913)	(2.202.896)	(2.123.816)	2,0%	(2.109.020)	10,5%
Total do passivo e patrimônio líquido	512.942	553.725	587.856	633.572	-7,4%	647.844	-20,8%