

Teleconferência de Resultados
quarta-feira, 14 de novembro de
2018

Português - com tradução simultânea
para o inglês

11h00 (horário de Brasília)
08h00 (horário de Nova York)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
+55 (11) 3127-4971

Código: Viver
Telefone Replay: +55 (11) 3127-4999
Código Replay: 99342445

Inglês

Telefone: +1 (516) 300-1066

Código: Viver

Telefone Replay: +55 (11) 3127-4999

Código Replay: 45463423

Viver Anuncia os Resultados do Terceiro Trimestre do Ano de 2018

São Paulo, 13 de novembro de 2018 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao terceiro trimestre (3T18).

Destaques

▼ **ServRe**, a Companhia anunciou a criação de uma nova unidade de negócios do Grupo Viver, 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.

▼ **Após o encerramento do trimestre**, foi finalizada uma negociação com o Fundo sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos, cessionário do crédito detido pelo Banco Bradesco. A negociação resultou na quitação de dívida no montante de cerca de R\$ 420,4 milhões.

▼ **A Transação envolveu o pagamento de R\$ 123,1 milhões por meio de dação em unidades e recebíveis** e o saldo remanescente da dívida através de conversão em ações da Companhia conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver.

▼ **Esta transação significará a redução de aproximadamente 90% de toda dívida bancária excluída** da Recuperação Judicial decorrente da discussão relativa ao Patrimônio de Affectação.

▼ **A Conversão do saldo da dívida em ações gerará um impacto positivo** de aproximadamente de R\$ 297 milhões no Patrimônio Líquido da Companhia.

▼ **O patrimônio líquido proforma** considerando os efeitos da capitalização dos créditos ao saldo final do 3º trimestre seria de aproximadamente R\$ 120 milhões positivo.

▼ **A 2ª tranche do Aumento de Capital foi homologada em reunião do conselho de administração da Companhia**

realizada em 12 de novembro de 2018, o qual, parcialmente subscrito, totalizou um aumento no montante de R\$ 302.117.849, com a conseqüente emissão de 152.584.772 ações ordinárias.

▼ **Como consequência, o fundo sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos passou** a deter aproximadamente 38% do capital social da Companhia.

▼ **Em 31 de outubro de 2018, ocorreu a celebração entre a Companhia e a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC** de um novo Contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession financing” (Financiamento DIP), no valor de R\$ 7 milhões para fortalecer o capital de giro da Companhia.

Índice

Indicadores Operacionais e Financeiros.....	04
Desempenho Operacional.....	05
Desempenho Econômico-Financeiro.....	06
Balanço Patrimonial.....	08
Eventos Subsequentes e Recuperação Judicial.....	10
Demonstrações Financeiras.....	13

Indicadores Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	3T18	3T17	9M18	9M17	Var%
Lançamentos (100%)	-	-	-	-	n.a.
Lançamentos (% Viver)	-	-	-	-	n.a.
Lançamentos (Unidades)	-	-	-	-	n.a.
Preço Médio de Lançamentos (R\$000)	-	-	-	-	n.a.
Vendas Contratadas (100%)	2,2	(5,8)	10,7	3,9	174,1%
Vendas Contratadas (% Viver)	1,7	(5,3)	11,1	3,0	271,4%
Vendas Contratadas (Unidades)	28	(30)	82	46	78,3%
Preço Médio de Vendas (R\$000)	173.941	114.099	190.198	117.775	61,5%

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	3T18	3T17	9M18	9M17	Var%
Receita Líquida	4,7	0,1	16,5	2,5	560,0%
Lucro Bruto	(0,9)	(2,7)	(4,0)	(12,8)	-68,8%
Margem Bruta	-19,9%	-1881%	-24,6%	-495,6%	47097 bps
Lucro Bruto Ajustado ¹	(0,8)	(1,9)	(1,2)	(7,5)	-84,0%
Margem Bruta Ajustada ¹	-16,9%	-1362%	-7,1%	-291,9%	28476 bps
EBITDA	1,5	(14,2)	(26,5)	(63,9)	-58,5%
Margem EBITDA	32,8%	-10027,5%	-160,5%	-2477,5%	231707 bps
Lucro (Prejuízo) Líquido	(72,0)	17,8	(118,1)	(96,2)	22,8%
Margem Líquida	-1531,9%	17800,0%	-715,8%	-3848,0%	313224 bps
Receitas a Apropriar	87,8	84,0	87,8	84,0	4,5%
Resultados a Apropriar	15,4	13,9	15,4	13,9	10,8%
Margem dos Resultados a Apropriar	17,6%	16,5%	17,6%	16,5%	104 bps
Despesas com comercialização	(0,7)	(0,7)	(2,3)	(2,4)	-4,2%
G&A ²	(5,9)	(4,7)	(14,7)	(15,6)	-5,8%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo os custos de reestruturação o valor do G&A seria de R\$ 2,8 milhões

Desempenho Operacional

Lançamentos

A Companhia não realizou lançamentos em 2018, 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 3T18, as vendas contratadas brutas foram de R\$ 8,7 milhões e as vendas contratadas líquidas foram R\$ 1,7 milhões. O volume de distratos foi de R\$ 7,0 milhões.

As tabelas abaixo apresentam uma descrição detalhada das vendas contratadas (líquidas de distratos) no terceiro trimestre, comparando com o mesmo período de 2017.

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	3T18	3T17	3T18 x 3T17	3T18	3T17	3T18 x 3T17	3T18	3T17	3T18 x 3T17
Super Economico	1,2	(6,5)	-118,6%	14	(37)	-137,8%	108.578	110.726	-1,9%
Economico	0,6	(0,4)	-248,3%	14	4	250,0%	177.695	(83.734)	-312,2%
Médio	0,5	1,9	-73,6%	1	4	-75,0%	277.247	226.083	22,6%
Médio-Alto	(0,6)	(0,3)	97,3%	(1)	(1)	0,0%	-	(104.490)	na
Alto	-	-	na	-	-	na	-	-	na
Turismo e Comercial	-	-	na	-	-	na	-	-	na
TOTAL	1,7	(5,3)	-132,3%	28	(30)	-193,3%	173.941	114.099	52,4%

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	3T18	3T17	3T18 x 3T17	3T18	3T17	3T18 x 3T17	3T18	3T17	3T18 x 3T17
São Paulo	(0,8)	(1,6)	-51,3%	(1)	(8)	-87,5%	102.500	127.397	-19,5%
Sudeste (ex SP)	(2,0)	(2,4)	-14,7%	(1)	(3)	-66,7%	246.683	739.570	-66,6%
Sul	1,0	(3,7)	-126,5%	10	(29)	-134,5%	122.323	81.883	49,4%
Centro-Oeste	0,3	(1,4)	-118,7%	17	(5)	-440,0%	132.500	246.532	-46,3%
Norte	3,1	3,4	-9,2%	1	14	-92,9%	207.376	287.011	-27,7%
Nordeste	0,2	0,4	-58,3%	2	1	100,0%	171.080	(595.992)	-128,7%
TOTAL	1,7	(5,3)	-132,3%	28	(30)	-193,3%	173.941	114.099	52,4%

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	3T18	3T17	3T18 x 3T17	3T18	3T17	3T18 x 3T17	3T18	3T17	3T18 x 3T17
Lançamentos de 2014	-	-	na	-	-	na	-	-	na
Lançamentos de 2013	-	(0,2)	na	-	(1)	na	-	255.226	na
Lançamentos de 2012	0,3	0,3	0,7%	2	2	0,0%	163.900	246.140	-33,4%
Lançamentos de 2011	1,8	0,8	120,2%	8	1	700,0%	207.334	1.548.918	-86,6%
Lançamentos de 2010	(0,4)	(6,0)	-93,5%	4	(36)	-111,1%	109.428	120.431	-9,1%
Lançamentos anteriores a 2010	0,0	(0,3)	-100,2%	14	4	250,0%	195.410	(218.362)	-189,5%
TOTAL	1,7	(5,3)	-132,3%	28	(30)	-193,3%	173.941	114.099	52,4%

Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 30 de setembro de 2018 a Companhia possuía 3 sites com Patrimônio de Afetação a serem finalizados sob sua gestão, sendo 2 deles já com habite-se parcial emitido. A Companhia está buscando alternativas com os Bancos e clientes com intuito de finalizar os projetos.

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	225.092	180.056	405.148
Estoque	196.637	113.052	309.689

Banco de Terrenos

Em 30 de setembro de 2018, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 1,57 bilhões.

Importante mencionar que, do total do banco de terrenos, projetos com aproximadamente R\$ 406 milhões em VGV estão aprovados para potenciais lançamentos, equivalente a 2.413 unidades.

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

	VGV Potencial - Participação Viver (R\$ milhões)						Total
	Super Econômico	Econômico	Médio	Médio-Alto	Alto	Comercial	
São Paulo (estado)	-	-	52,0	166,2	450,0	-	668,2
Sudeste (ex SP)	34,3	-	393,1	-	-	39,5	466,9
Sul	216,0	84,6	-	-	-	-	300,6
Centro-Oeste	-	-	-	-	-	-	-
Norte	-	136,0	-	-	-	-	136,0
Nordeste	-	-	-	-	-	-	-
Total do VGV (% Viver)	250,3	220,6	445,1	166,2	450,0	39,5	1.571,6
% do Total	15,9%	14,0%	28,3%	10,6%	28,6%	2,5%	100,0%
# de unidades	1.834	1.215	2.390	708	50	420	6.617

Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

Receita Líquida

A receita operacional líquida foi de R\$ 4,7 milhões no 3T18, um aumento de R\$ 4,5 milhões comparado com 3T17.

Custos dos Imóveis

No 3T18, o custo dos imóveis foi de R\$ 5,6 milhões, comparado a um custo de R\$ 2,8 milhões do mesmo período de 2017, reflexo do maior volume de vendas líquidas e respectiva apropriação do custo.

A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Custo dos Imóveis	5.611	9.946	2.813	-43,6%	99,5%
Custo com terreno, incorporação e construção	5.470	9.040	2.076	-39,5%	163,5%
Encargos Financeiros	141	906	737	-84,4%	-80,9%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 3T18, o lucro bruto ficou negativo em R\$ 0,9 milhões, resultado da baixa margem dos projetos do legado e pela amortização de juros de SFH vinculados a dívidas não sujeitas a RJ, como também pelo fato da Companhia não ter realizando novos lançamentos no 3T18.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Lucro Bruto	(931)	(430)	(2.671)	116,5%	-65,1%
Margem Bruta	-19,9%	-4,5%	-1881%	-1537 bps	186109 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	-16,9%	5,0%	-1362%	-2188 bps	134509 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

No 3T18, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 87,8 milhões, e os resultados a apropriar alcançaram R\$ 15,4 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 17,6% 104 pontos base acima da margem registrada no 3T17.

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)	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Receita a apropriar	87.763	85.847	83.974	2,2%	4,5%
Custo a apropriar	(72.347)	(71.199)	(70.093)	1,6%	3,2%
Resultado Bruto a apropriar	15.416	14.648	13.881	5,2%	11,1%
Margem a apropriar	17,6%	17,1%	16,5%	50 bps	104 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 3T18, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 0,7 milhões em linha com nossa política de marketing investindo somente com despesas variáveis vinculadas as vendas.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 2,8 milhões no 3T18, em linha com os trimestres anteriores, o que representa um valor anualizado de R\$ 12 milhões.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi negativo em R\$ 72,3 milhões no 3T18, resultado principalmente de juros e encargos contratuais que estavam em negociação e foram englobados na transação para quitação de dívidas junto ao Banco Bradesco. Importante ressaltar que somente dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras.

Prejuízo Líquido

No 3T18, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 72,0 milhões, o resultado negativo do trimestre foi impactado de forma relevante pelo efeito de despesas financeiras não recorrente relativo a conclusão da transação para quitação com o Banco Bradeso S.A.

O resultado negativo recorrente, é consequência da não realização de lançamentos de novos projetos, bem como o impacto dos distratos no reconhecimento da receita e lucro bruto, além das provisões para demandas judiciais e a atualização das dívidas extra concursais.

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

EBITDA

O EBITDA da Companhia foi de R\$ 1,5 milhões no 3T18.

A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA ao longo dos últimos trimestres.

EBITDA (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17
EBT	(71.841)	(27.127)	(30.181)
(+) Resultado Financeiro			
Despesa financeira (Líquida)	72.297	1.052	14.245
Despesa financeira (SFH)	(22)	145	997
Despesa financeira (Corporativa)	165	761	(260)
EBIT	599	(25.169)	(15.199)
Depreciação	935	949	960
EBITDA	1.534	(24.220)	(14.239)

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 30 de setembro de 2018, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 9,4 milhões, contra um saldo de R\$ 9,3 milhões apurado em 30 de junho de 2018.

Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o terceiro trimestre de 2018 com uma carteira total de R\$ 405,1 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 225,1 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 180,0 milhões a entregar, conforme detalhado na tabela abaixo. Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira atingiram R\$ 8,7 milhões no 3T18.

Contas a receber (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Curto Prazo	306.080	303.459	324.085	0,9%	-5,6%
Longo Prazo	11.305	12.504	15.970	-9,6%	-29,2%
Total "on balance"	317.385	315.963	340.055	0,5%	-6,7%
Total "off balance"	87.763	85.847	83.974	2,2%	4,5%
Total de Contas a Receber	405.148	401.810	424.029	0,8%	-4,5%
Total concluídas	225.092	224.952	250.568	0,1%	-10,2%
Total a entregar	180.056	176.858	173.461	1,8%	3,8%

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2018, o saldo do estoque da Viver era de R\$ 391,4 milhões. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento, adiantamentos a fornecedores e unidades concluídas, como detalhado abaixo.

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Terrenos	140.770	140.581	154.294	0,1%	-8,8%
Construções em andamento	68.893	68.734	66.834	0,2%	3,1%
Unidades prontas	181.765	186.832	187.828	-2,7%	-3,2%
Adiantamento a fornecedores	-	-	12	n.a	-100,0%
Total	391.428	396.147	408.968	-1,2%	-4,3%

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 30 de setembro, o estoque a valor de mercado de unidades concluídas representava um VGV de R\$ 197 milhões.

Cabe destacar que no fim do 3º trimestre aproximadamente 80% das unidades em estoque de projetos concluídos estavam impossibilitadas de serem comercializadas devido serem garantias de instituições financeiras, com a transação anunciada de quitação da dívida junto ao Banco Bradesco S.A, somente 3% do estoque permanecerá bloqueado para comercialização.

Estoque a Valor de Mercado (R\$ mil)

Segmento	Unidades Concluídas	À entregar	Total
Alto	-	-	-
Médio Alto	98.248	-	98.248
Médio	64.190	70.070	134.260
Econômico e Super Econômico	28.899	42.983	71.882
Turismo e Comercial	5.299	-	5.299
TOTAL	196.637	113.052	309.689
%	63,5%	36,5%	100,0%

Endividamento

A Viver encerrou o 3T18 com uma dívida total de R\$ 675,5 milhões, o aumento em relação ao trimestre anterior foi resultado principalmente de juros e encargos contratuais que estavam em negociação e foram englobados no acordo assinado. Após o encerramento do trimestre para quitação de aproximadamente R\$ 420,4 milhões em dívidas (R\$ 380 milhões na participação Viver).

A tabela abaixo apresenta a evolução das dívidas do Grupo Viver e uma posição Proforma do 3º trimestre de 2018 considerando os efeitos do acordo para quitação da dívida junto ao Banco Bradesco S.A. detalhado na seção de eventos subsequentes.

Cabe destacar que a Companhia reduziu seu endividamento total nos últimos 12 meses em aproximadamente 74% e continua negociando com os credores remanescentes.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	3T18 Proforma	3T18	2T18	1T18	4T17	3T17
Corporativa + Produção	267,4	647,0	573,0	592,1	589,5	879,6
Dívida Corporativa	25,5	25,5	25,5	23,9	22,6	232,1
Dívida de SFH e Projetos	241,9	621,5	547,5	568,2	566,9	647,5
Securitização	9,2	9,2	9,5	10,8	11,4	22,2
Coobrigação	9,2	9,2	9,5	9,9	10,5	12,6
Emissão de CRI	-	-	-	0,8	0,8	9,6
Sub-total Endividamento (I)	276,6	656,2	582,5	602,9	600,9	901,8
Partes Relacionadas+DIP + Conversível	19,3	19,3	17,5	16,9	15,3	232,0
Partes Relacionadas	-	-	-	-	-	100,8
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	19,3	19,3	17,5	16,9	15,3	8,7
Debêntures Conversível	-	-	-	-	-	122,5
Endividamento Total	295,9	675,5	600,0	619,8	616,2	1.133,8

Eventos subsequentes e Recuperação Judicial

Nova unidade de negócio do Grupo Viver

Em 01 de outubro de 2018 a Companhia anunciou a criação da ServRE, a qual será uma nova unidade de negócios do Grupo Viver, cuja missão é oferecer ao mercado uma solução completa, integrada e inteligente para a gestão de ativos imobiliários atuando em todas as etapas do ciclo imobiliário. Diante de um cenário no qual os ativos imobiliários passaram a representar quase uma moeda paralela, a ServRE foi pensada para facilitar o processo de monetização destes ativos.

Dentre os diferenciais da ServRE está a larga experiência de mais de 25 anos no mercado imobiliário, somado ao elevado nível de governança e controles, e uma plataforma altamente escalável, verdadeiramente uma "full service provider" para o mercado Imobiliário.

Quitação de dívida de aproximadamente R\$ 420 milhões

Em 19 de Outubro de 2018, foi finalizada uma negociação com o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda cessionário do crédito detido pelo Banco Bradesco S/A, no âmbito do Patrimônio de Afetação, para quitação de dívida no montante de cerca de R\$ 420,4 milhões.

O pagamento deste montante de dívida ocorreu por meio de: (a) dação em pagamento de certos ativos das SPEs, (b) cessão de créditos e (c) adesão ao Plano de Recuperação Judicial com a conversão do montante de aproximadamente R\$ 297 milhões, equivalentes a cerca de 33,8% do capital social da Companhia (“Participação Pós-Conversão”).

A Participação Pós-Conversão somada à participação acionária de 6,3% adquirida do Kirton Bank Banco Múltiplo S.A. (e estimada em 4,2% após a diluição do aumento de capital da 2ª Tranche) que será detida por outro veículo gerido pela Jive implicará em uma participação total dos veículos Jive no capital social da Companhia de aproximadamente 38,0% após finalização do aumento de capital da 2ª Tranche.

Referida dívida foi renegociada por meio do “Instrumento Particular de Renegociação de Dívidas e Outras Avenças”. Em razão da negociação, a SPE Mirante do Sol, a SPE Residencial Linea, a SPE The Spot e a SPE Altos do Umarizal darão em pagamento certas unidades imobiliárias de seus respectivos empreendimentos para o Fundo no valor de cerca de R\$ 69,2 milhões, e a SPE Beira Mar cederá determinados direitos creditórios em favor do Fundo, no valor total de aproximadamente R\$ 53,6 milhões, todos os ativos já eram garantias das operações de crédito com o Banco Bradesco S.A.

Por fim, em razão da adesão ao Plano de Recuperação Judicial da Companhia, o montante de aproximadamente R\$ 297,6 milhões de dívida remanescente será convertido em ações de emissão da Companhia, respeitando-se o preço de emissão estabelecido no Plano de Recuperação Judicial de R\$ 1,98 por ação.

A conclusão desta transação, além da quitação prevista de cerca de R\$ 420 milhões em dívidas, sendo grande parte através de conversão em ações, gerará um impacto positivo de aproximadamente R\$ 297,6 milhões no Patrimônio Líquido da Companhia.

Considerando a conversão de créditos na forma colocada acima, o patrimônio líquido da Companhia ficaria na forma abaixo:

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)

Patrimônio Líquido 30 de setembro de 2018	(176.874)
Efeito no Patrimônio Líquido referente a conversão de dívidas	297.632
Patrimônio Líquido proforma 30 de setembro de 2018	120.758

DIP “debtor-in-possession financing”

Em 01 de novembro de 2018, ocorreu uma nova liberação de recursos no valor de R\$ 7,0 milhões, decorrente de Contrato de Financiamento na modalidade DIP, celebrado em 31 de outubro 2018, entre a Companhia e a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC. O desembolso do financiamento DIP tem como objetivo de fortalecer sua estrutura de capital de giro.

2ª Tranche do Aumento de Capital

Em reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 12 de novembro de 2018, aprovaram, dentro do limite do capital autorizado estabelecido no artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado na reunião no conselho de administração de 01 de agosto de 2018. O aumento de capital, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 302.117.849, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 cada, totalizando uma emissão de 152.584.772 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Conforme aprovado na RCA 01.08.18, foi permitido a homologação parcial do aumento de capital, desde que seja atingido o valor mínimo de R\$ 2.131.192,80 (dois milhões cento e trinta e um mil cento e noventa e dois reais e oitenta centavos), mediante a emissão de pelo menos 1.076.360 (um milhão setenta e seis mil trezentas e sessenta) novas ações (“Subscrição Mínima”).

Do aumento de capital proposto de 311.487.975 ações, foram subscritas 4.708 novas ações ordinárias durante o prazo para exercício do direito de preferência, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 cada, com valor total de R\$ 9.321,84 integralizado em moeda corrente nacional. Durante o período de sobras foram subscritas 498 ações ordinárias, integralizadas pelo montante de R\$ 986,04 e durante o período de sobras adicionais não foram subscritas quaisquer ações. 152.579.566 ações ordinárias foram integralizadas via capitalização de créditos, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 cada, tendo sido atingido, portanto, a Subscrição Mínima.

Tendo em vista o atingimento da Subscrição Mínima, o Aumento de Capital poderá ser homologado desde logo, sem a realização do leilão previsto no artigo 171, § 7.º, alínea “b”, in fine, da Lei das S.A.

As 158.903.203 (Cento e cinquenta e oito milhões novecentos e três mil duzentos e três) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal que não foram subscritas ou foram objeto de retratação, não serão emitidas e, portanto, serão canceladas.

As novas ações têm as mesmas características e condições e gozarão dos mesmos direitos e vantagens estatutariamente atribuídos, atualmente e no futuro, às ações ordinárias de emissão da Companhia e participarão integralmente dos dividendos e juros sobre capital próprio que vierem a ser aprovados pela Companhia.

Desta forma, o capital social da Companhia passa a ser de R\$ 2.192.987.328,63 (dois bilhões cento e noventa e dois milhões, novecentos e oitenta e sete mil trezentos e vinte oito e sessenta e três centavos) representado por 445.394.921 (Quatrocentos e quarenta e cinco milhões trezentos e noventa e quatro mil e novecentos e vinte um) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, devendo tal alteração será refletida no Estatuto Social da Companhia por ocasião da realização da próxima Assembleia Geral de Acionistas.

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) 3046-3192

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

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

Demonstrações Financeiras

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	3T18	3T17	3T18 x 3T17	2T18	3T18 x 2T18
Receita Operacional Bruta	4.868	164	2868,3%	9.848	-50,6%
Impostos sobre serviços e receitas	(188)	(22)	754,5%	(332)	-43,4%
Receita operacional líquida	4.680	142	3195,8%	9.516	-50,8%
Custos dos imóveis	(5.611)	(2.813)	99,5%	(9.946)	-43,6%
Lucro Bruto	(931)	(2.671)	-65,1%	(430)	116,5%
Receitas (Despesas) Operacionais	1.387	(13.265)	-110,5%	(25.645)	-105,4%
Despesas com comercialização	(726)	(688)	5,5%	(901)	-19,4%
Despesas gerais e administrativas	(5.875)	(4.729)	24,2%	(4.989)	17,8%
Depreciações e amortizações	(935)	(950)	-1,6%	(949)	-1,5%
Outras receitas e (despesas) operacionais	8.860	(6.889)	-228,6%	(18.408)	-148,1%
Resultado de equivalência patrimonial	63	(9)	n/a	(398)	-115,8%
Prejuízo antes do resultado financeiro	456	(15.936)	-102,9%	(26.075)	-101,7%
Resultado financeiro líquido	(72.297)	(14.245)	407,5%	(1.052)	6772,3%
Despesas financeiras	(78.419)	(23.288)	236,7%	(4.052)	1835,3%
Receitas financeiras	6.122	9.043	-32,3%	3.000	104,1%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(71.841)	(30.181)	138,0%	(27.127)	164,8%
Imposto de renda e contribuição social	(206)	48.499	-100,4%	(265)	-22,3%
Lucro (Prejuízo) líquido do período	(72.047)	18.318	-493,3%	(27.392)	163,0%
Participação de não controladores	55	(497)	-111,1%	(52)	-205,8%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(71.992)	17.821	-504,0%	(27.444)	162,3%

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	9M2018	9M2017	2018 x 2017
Receita Operacional Bruta	17.135	2.625	552,8%
Impostos sobre serviços e receitas	(631)	(45)	1302,2%
Receita operacional líquida	16.504	2.580	539,7%
Custos dos imóveis	(20.566)	(15.366)	33,8%
Lucro Bruto	(4.062)	(12.786)	-68,2%
Receitas (Despesas) Operacionais	(28.137)	(59.284)	-52,5%
Despesas com comercialização	(2.323)	(2.389)	-2,8%
Despesas gerais e administrativas	(14.635)	(15.638)	-6,4%
Depreciações e amortizações	(2.832)	(2.864)	-1,1%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(8.012)	(16.900)	-52,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(335)	(21.493)	-98,4%
Prejuízo antes do resultado financeiro	(32.199)	(72.070)	-55,3%
Resultado financeiro líquido	(87.405)	(72.107)	21,2%
Despesas financeiras	(100.752)	(86.169)	16,9%
Receitas financeiras	13.347	14.062	-5,1%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(119.604)	(144.177)	-17,0%
Imposto de renda e contribuição social	978	48.273	-98,0%
Prejuízo líquido do período	(118.626)	(95.904)	23,7%
Participação de não controladores	532	(351)	-251,6%
Prejuízo líquido do exercício	(118.094)	(96.255)	22,7%

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$000)	Set 18	Jun 18	Set 2018 x Jun 2018	Set 17	Set 2018 x Set 2017
ATIVO					
Circulante	600.584	599.575	0,2%	648.685	-7,4%
Caixa e equivalentes de caixa	9.408	9.306	1,1%	17.543	-46,4%
Contas a receber	306.096	303.474	0,9%	328.928	-6,9%
Imóveis a comercializar	271.396	276.304	-1,8%	290.911	-6,7%
Créditos diversos	10.374	7.130	45,5%	7.344	41,3%
Impostos e contribuições a compensar	3.310	3.288	0,7%	3.307	0,1%
Despesas com vendas a apropriar	-	73	-100,0%	652	-100,0%
Não circulante	169.371	171.559	-1,3%	178.667	-5,2%
Realizável a longo prazo	151.091	152.415	-0,9%	156.237	-3,3%
Contas a receber	11.305	12.504	-9,6%	15.970	-29,2%
Imóveis a comercializar	120.032	119.843	0,2%	118.057	1,7%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	8.331	8.517	-2,2%	10.324	-19,3%
Partes relacionadas	5.037	4.988	1,0%	5.582	-9,8%
Impostos e contribuições a compensar	5.103	5.292	-3,6%	5.689	-10,3%
Despesas com vendas a apropriar	1.283	1.271	0,9%	615	108,6%
	18.280	19.144	-4,5%	22.430	-18,5%
Investimentos	8.222	8.160	0,8%	8.597	-4,4%
Imobilizado líquido	4.766	5.149	-7,4%	6.325	-24,6%
Intangível	5.292	5.835	-9,3%	7.508	-29,5%
Total do ativo	769.955	771.134	-0,2%	827.352	-6,9%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	784.740	707.964	10,8%	1.226.903	-36,0%
Empréstimos e financiamentos	449.168	378.126	18,8%	580.066	-22,6%
Debêntures	197.787	194.841	1,5%	401.882	-50,8%
Coobrigação na cessão de recebíveis	6.531	6.417	1,8%	8.469	-22,9%
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	nc	9.627	-100,0%
Fornecedores	10.749	12.463	-13,8%	21.265	-49,5%
Obrigações trabalhistas e tributárias	25.340	26.562	-4,6%	29.315	-13,6%
Contas a pagar	71.374	68.667	3,9%	48.841	46,1%
Credores por imóveis compromissados	75	75	0,0%	9.861	-99,2%
Adiantamentos de clientes e outros	2.558	2.510	1,9%	7.045	-63,7%
Partes relacionadas	18.408	15.511	18,7%	107.664	-82,9%
Provisões	2.521	2.562	-1,6%	2.688	-6,2%
Provisões para perdas em investimentos	229	230	-0,4%	180	27,2%
Não Circulante	162.089	168.062	-3,6%	206.187	-21,4%
Empréstimos e financiamentos	-	-	nc	20.156	-100,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	2.668	3.043	-12,3%	4.153	-35,8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	33.780	33.419	1,1%	46.919	-28,0%
Contas a pagar	2.661	2.679	-0,7%	2.684	-0,9%
Adiantamentos de clientes e outros	13.120	13.027	0,7%	8.347	57,2%
Provisões	108.893	113.841	-4,3%	122.061	-10,8%
Partes relacionadas	967	2.053	-52,9%	1.867	-48,2%
Patrimônio Líquido	(176.874)	(104.892)	68,6%	(605.738)	-70,8%
Capital social	1.853.024	1.853.014	0,0%	1.281.689	44,6%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	nc	-	nc
Prejuízos acumulados	(2.029.898)	(1.957.906)	3,7%	(1.887.427)	7,5%
Total do passivo e patrimônio líquido	769.955	771.134	-0,2%	827.352	-6,9%