



20 de dezembro de 2019

## Tópicos da apresentação

Destaques

Recuperação Judicial

Endividamento e Credores

Vendas, Recebíveis e Distratos

Resultados Financeiros

Dividendos

Projeto Servicer

Eventos

# Destiques

## Acontecimentos 2019

- ✓ 01/02/19: Eleição Ricardo Piccinini da Carvalhinha como Diretor Presidente, CFO e DRI,
- ✓ 08/03/19: Homologação do aumento de capital 3ª tranche do Aumento de Capital,
- ✓ 12/04/19: Grupamento de ações na proporção 10:1,
- ✓ 17/05/19: Leilão de 21 unidades com geração de caixa de R\$2,4mm,
- ✓ 17/07/19: Obtenção de financiamento modalidade DIP no valor de R\$6,1m,
- ✓ 19/12/19: Homologação do aumento de capital da 4ª tranche.

## Destaques Operacionais 2019

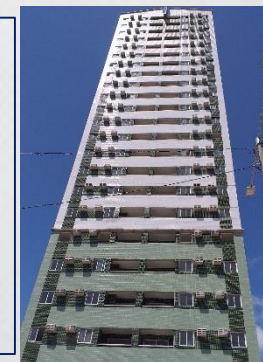
- ✓ Contínuo controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais,
- ✓ Grande volume de entregas, reduzindo risco de execução e foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, encerrando o período com R\$ 213,7 mm de recebíveis (3T19),
- ✓ Aumento de provisões de distratos,
- ✓ Retomada das obras: No início do ano a Viver possuía 4 obras paradas em seu portfólio, das quais a primeira está sendo concluída, a segunda obra está em andamento (+/- 50% evolução de obra) e a terceira e a quarta estão em negociação avançadas para retomada das obras.



**Mirante:**  
2 torres entregues e terminadas em 2019 e 1 torre prevista para fevereiro 2020



**Beira Mar:**  
Faltam apenas acabamentos internos, previsão entrega para início do 2º sem 2020



# Recuperação Judicial

**Premissa econômica:** capitalização dos créditos concursais, por meio de emissão de novas ações da Companhia, obedecendo direito de preferência.

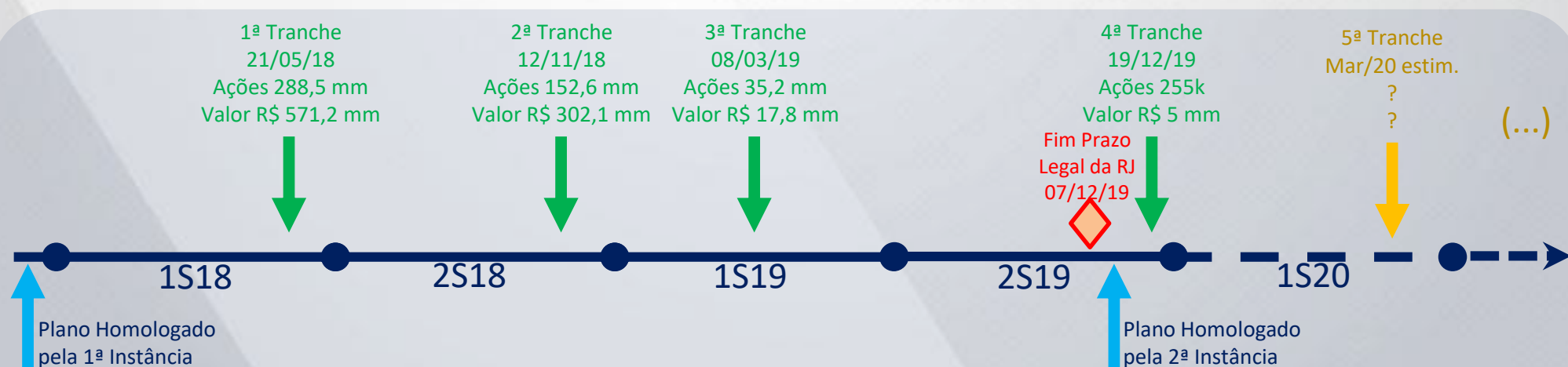
**Data de homologação do Plano:** 07/12/17

**Prazo da RJ:** 2 anos (depende do Juiz da Recuperação Judicial o término)

## Permanência da RJ

### Objetivo:

- ✓ equacionar o seu endividamento,
- ✓ assegurar a continuidade das operações da Viver e,
- ✓ manter a prestação do serviço com qualidade aos clientes.



## 4ª tranche de aumento de capital

	Ações	R\$
Subscrição (direito de preferência)	3.310	65.538,00
Sobras	10	198,00
Créditos habilitados	251.681	4.983.283,80
<b>Aumento de Capital 4ª tranche</b>	<b>255.001</b>	<b>5.049.019,80</b>
Capital Social	46.317.035	2.228.182.695,43
<b>Capital Social Final</b>	<b>46.572.036</b>	<b>2.233.231.715,23</b>



## **FR- Julgamento do TJSP sobre a homologação do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver**

**VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.** (“Companhia”), em atendimento às disposições do artigo 157, § 4o da Lei 6.404/76 e da Instrução CVM no 358/2002, comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral que 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 Holding. Em suma, o TJSP entendeu que: (i) a forma de pagamento não viola os princípios constitucionais, (ii) a ampla maioria de credores aprovou o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver em assembleia geral de credores e (iii) 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.

# Endividamento e Credores

# Endividamento

Valores em R\$/milhões

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18
<b>Corporativa + Produção</b>	<b>251,2</b>	<b>248,3</b>	<b>244,0</b>	<b>268,3</b>	<b>647,0</b>
Dívida Corporativa	21,9	22,8	23,3	23,9	25,5
Dívida de SFH e Projetos	229,3	225,5	220,7	244,4	621,5
<b>Securitização</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>6,9</b>	<b>9,2</b>	<b>9,2</b>
Coobrigação	5,8	5,8	6,9	9,2	9,2
<b>Sub-total Endividamento (I)</b>	<b>257,0</b>	<b>254,1</b>	<b>250,9</b>	<b>277,5</b>	<b>656,2</b>
<b>Partes Relacionadas+DIP + Conversível</b>	<b>37,0</b>	<b>29,5</b>	<b>28,4</b>	<b>27,3</b>	<b>19,3</b>
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	37,0	29,5	28,4	27,3	19,3
<b>Endividamento Total</b>	<b>294,0</b>	<b>283,6</b>	<b>279,3</b>	<b>304,8</b>	<b>675,5</b>
<b>Disponibilidades de Caixa Total</b>	<b>4,7</b>	<b>6,2</b>	<b>6,1</b>	<b>7,8</b>	<b>9,4</b>

Redução de 56%

Estamos em negociação com o principal credor da cia, que representa 68% do endividamento.

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores (base que é extremamente pulverizada), considerando a renegociação dos vencimentos:

<b>Vencimentos</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>30 de setembro de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Vencidos	927	928	8.534	9.088
A vencer até 30 dias	322	302	1.147	595
A vencer entre 31 e 60 dias	14	338	115	871
A vencer entre 61 e 90 dias	80	23	80	23
A vencer entre 91 e 120 dias	156	24	528	31
A vencer entre 121 e 180 dias	-	23	-	23
A vencer após 180 dias (i)	2.827		2.856	13
	3.399	710	4.726	1.556
	4.326	1.638	13.260	10.644

# Vendas, Recebíveis e Distratos

Vendas Brutas	R\$ 10,7mm
---------------	------------

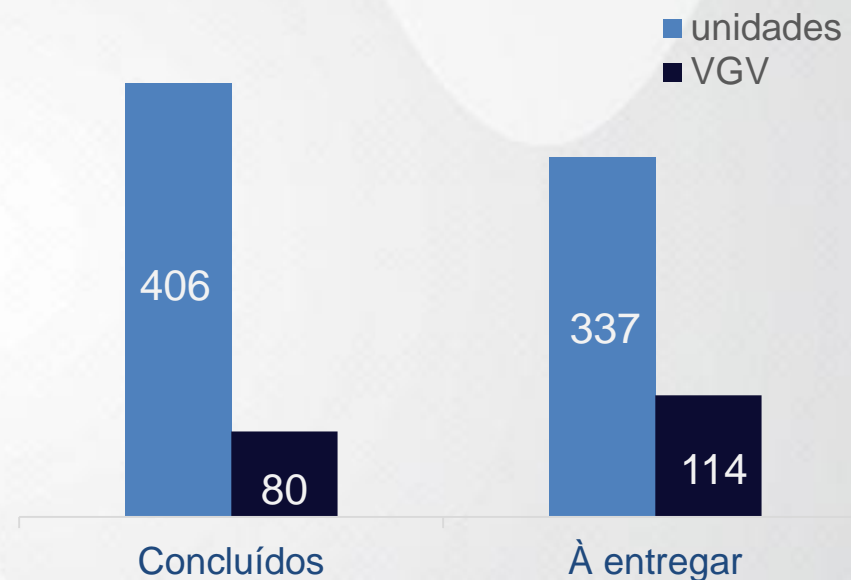
-

Volume de Distratos	(-) R\$ 0,8mm
---------------------	---------------

=

Vendas Líquidas de Provisões	R\$ 9,9mm
------------------------------	-----------

## Estoque concluídos e à entregar



**Total de 743 unidades e R\$ 194mm em estoque**

A Companhia possui clientes ativos com ações judiciais, porém não necessariamente são exigidos distratos para tais ações, assim a Companhia atua juntamente com seus advogados e os seus clientes para resolução dos processos e conseguir receber os saldos em aberto. O quadro abaixo demonstra o saldo do contas a receber que está no contencioso jurídico:

<u>Descrição</u>	<u>Concluído</u>	<u>Construção</u>	<u>Total</u>
Vencido	117.817	63.098	180.915
A vencer	7.385	3.668	11.053
Em 30 de setembro de 2019	<u>125.202</u>	<u>66.766</u>	<u>191.968</u>

Cronograma previsto de recebimento do total da carteira de recebíveis, deduzida das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

<u>Ano - descrição</u>	<u>Imóveis</u>		<u>30 de setembro de 2019</u>	<u>31 de dezembro de 2018</u>
	<u>Concluídos</u>	<u>Construção</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
Vencidos	57.422	130.675	188.097	302.582
A vencer				
2019	9.434	454	9.888	11.608
2020	3.074	1.283	4.357	4.624
2021	2.646	1.438	4.084	4.580
2022 em diante	3.044	4.229	7.273	7.910
	<u>75.620</u>	<u>138.079</u>	<u>213.699</u>	<u>331.304</u>



## Resultados Financeiros

Análise macroeconômica comparativamente ao modelo de negócio:

**Cenário brasileiro:**

- ✓ Retomada gradativa da confiança do mercado,
- ✓ Reaquecimento da economia em São Paulo,
- ✓ Redução da taxa de juros.

**Cenário Viver:**

- ✓ Aumento das vendas brutas no 3T19,
- ✓ Aumento de distratos e retorno das unidades para estoque,
- ✓ Aumento de resolução de ações judiciais.

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)				3T19	3T18	3T19 x 3T18	2T19	3T19 x 2T19
<b>Receita Operacional Bruta</b>				(48.303)	4.868	-1092,3%	(56.203)	-14,1%
Impostos sobre serviços e receitas				(218)	(188)	16,0%	359	-160,7%
<b>Receita operacional líquida</b>				(48.521)	4.680	-1136,8%	(55.844)	-13,1%
<b>Custos dos imóveis</b>				34.933	(5.611)	-722,6%	40.718	-14,2%
<b>Prejuízo Bruto</b>	Provisão Distratos			(13.588)	(931)	1359,5%	(15.126)	-10,2%
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>				(50.667)	1.387	-3753,0%	(53.582)	-5,4%
Despesas com comercialização				(3.786)	(726)	421,5%	(876)	332,2%
Despesas gerais e administrativas	44% Folha			(4.814)	(5.875)	-18,1%	(7.438)	-35,3%
Depreciações e amortizações				(634)	(935)	-32,2%	(935)	-32,2%
Outras receitas e (despesas) operacionais	Prov. Cont. +			(41.295)	8.860	-566,1%	(37.805)	9,2%
Resultado de equivalência patrimonial	Aj. IPTU e Cond.			(138)	63	-319,0%	(6.528)	-97,9%
<b>Prejuízo antes do resultado financeiro</b>				(64.255)	456	-14191,0%	(68.708)	-6,5%
<b>Resultado financeiro líquido</b>	Juros e Ajustes Veículos Financ.			(15.596)	(72.297)	-78,4%	(10.489)	48,7%
Despesas financeiras				(15.963)	(78.419)	-79,6%	(11.639)	37,2%
Receitas financeiras				367	6.122	-94,0%	1.150	-68,1%
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>				(79.851)	(71.841)	11,1%	(79.197)	0,8%
Imposto de renda e contribuição social				8	(206)	-103,9%	-	nc
<b>Prejuízo líquido do período</b>				(79.843)	(72.047)	10,8%	(79.197)	0,8%
Participação de não controladores				(174)	55	-416,4%	117	-248,7%
<b>Prejuízo líquido do período</b>				(80.017)	(71.992)	11,1%	(79.080)	1,2%

# Dividendos

## Política de dividendos

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício, **5%** serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado e dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido.

## Prejuízo por ação

O prejuízo básico e diluído por ação em 30 de setembro de 2019 é de R\$ 3,78:

	<b>30 de setembro de 2019</b>	<b>30 de setembro de 2018</b>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(173.893)	(118.094)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	45.990.746	181.358.812
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(3,7810)	(0,6512)

# Projeto Servicer



Disclaimer Esta apresentação possui declarações sobre eventos futuros relacionadas às perspectivas de negócios, estimativas de resultados financeiros e operacionais, bem como às perspectivas de crescimento da Companhia. Essas informações são apenas projeções e, portanto, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Companhia quanto ao futuro do negócio. Tais declarações sobre eventos futuros dependem substancialmente de fatores como: alterações nas condições do mercado, aprovações de projetos e o desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais, estando conseqüentemente sujeitas a alterações sem aviso prévio