

**Teleconferência de Resultados
quarta-feira, 26 de março de
2014**

Português
 (com tradução simultânea para o
 inglês)
 10h00 (horário de Brasília)
 09h00 (horário de Nova York)
 Telefone: +55 (11) 3728-5971
 Código: Viver
 Replay: +55 (11) 3127-4999
 Código Replay: 46124044

Inglês
 Telefone: +1 (516) 300 1066
 Código: Viver
 Replay: +55 (11) 3127 4999
 Senha: 62314636

Viver Anuncia os Resultados do 4º trimestre e ano de 2013

São Paulo, 25 de março de 2014 – 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 2013 (4T13 e FY13).

Destaques

O ano de 2013 foi marcado por uma forte agenda de mudanças na Viver contemplando a adequação da estrutura organizacional e a definição de novas diretrizes estratégicas. A Companhia encerrou o ano com importantes resultados alcançados:

▼ **Redução significativa das despesas gerais e administrativas (G&A)**, que atingiram um patamar anualizado abaixo de R\$ 40 milhões no 2º semestre de 2013, excluindo depreciação e amortização.

▼ **Conclusão da venda do complexo de terrenos denominado “Lagoa dos Ingleses”**, um importante passo no processo de fortalecimento da estrutura de capital da Companhia e na redução do seu endividamento.

▼ Assinatura, no 4T13, de **MOU vinculante para venda do conjunto de terrenos localizados no Km 18,5 da Rodovia Raposo Tavares**, conhecido como “Raposão”. O processo de diligência encontra-se em andamento.

▼ **Contratação de financiamento imobiliário suplementar** com importantes parceiros financeiros para o término das obras em andamento.

▼ **Reestruturação da Debênture com FI-FGTS**, garantindo *funding* aos projetos e adequando sua amortização ao cronograma de entrega dos projetos.

▼ **Colocação de R\$ 105 milhões em Debêntures conversíveis** com amplo suporte dos principais acionistas da Companhia.

▼ **Vendas contratadas brutas de R\$ 308,0 milhões no ano** e volume de distratos de R\$ 169,2 milhões, importante redução de 48% em relação a 2012 após o efetivo trabalho realizado na base de clientes. **Aproximadamente 50% do total de unidades distratadas em 2013 foram revendidas no próprio ano.**

▼ **Rolagem de R\$ 57 milhões das Debêntures**, com carência adicional de 12 meses de principal e 6 meses de juros, após o fechamento do trimestre.

As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R\$) e seguem as normas internacionais de contabilidade (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Índice

Mensagem da Administração	3
Itens Extraordinários.....	4
Destaques Operacionais e Financeiros.....	5
Desempenho Operacional	5
Desempenho Econômico-Financeiro	8
Balanco Patrimonial	11
Apêndice.....	17

Mensagem da Administração

O ano de 2013 foi marcado por mudanças estruturais na Viver. Desenhamos e implementamos uma agenda de mudanças que passou pela adequação da estrutura organizacional e administrativa e pela definição de novas diretrizes estratégicas para a Companhia. Encerramos o ano com importantes resultados alcançados.

Segregando o processo de turnaround da Viver em duas frentes, listamos a seguir as principais ações realizadas e conquistas alcançadas ao longo do ano do ponto de vista da frente “empresa holding”:

Redução de nossas despesas gerais e administrativas (G&A) que atingiram um patamar anualizado abaixo de R\$ 40 milhões no 2º semestre de 2013, excluindo depreciação e amortização.

Negociações bem sucedidas no processo de venda de ativos com destaque para a alienação do complexo de terrenos denominado Lagoa dos Ingleses, pelo valor de R\$ 315 milhões, sendo que a parcela em dinheiro foi integralmente destinada à redução do endividamento da Companhia.

Assinatura, em outubro de 2013, de MOU para venda dos terrenos localizados no Km 18,5 da Rodovia Raposo Tavares, conhecido como “Raposão”, pelo valor total de R\$ 137 milhões. O processo de diligência encontra-se atualmente em andamento.

Fortalecimento da nossa estrutura de capital com a injeção de recursos através da emissão de debêntures conversíveis em ações da Companhia no montante de até R\$ 125 milhões, além da repactuação de CRI de aproximadamente R\$ 80 milhões, demonstrando o suporte de entidades financeiras para as mudanças que estão sendo implementadas na Companhia.

Do ponto de vista da frente “empresa de projetos”, entendemos que já estamos em fase final do processo de *turnaround*. Em linha com a estratégia de priorização e foco total na entrega dos projetos em andamento, migramos todas as nossas SPEs para o regime de patrimônio de afetação visando dar maior segurança aos clientes e financiadores dos projetos, além de agregar o benefício do RET no resultado dos projetos.

Além disso, obtivemos sucesso na contratação de financiamento imobiliário suplementar para conclusão das obras em andamento e na reestruturação da Debênture com FI-FGTS, garantindo *funding* aos projetos e adequando sua amortização ao cronograma de entrega dos mesmos. Ao longo do ano, aprofundamos também o controle dos processos de análise de crédito e repasse.

As conquistas alcançadas até o momento já representam um passo importante no processo de reestruturação da Viver.

Olhando para frente, estaremos absolutamente focados na contínua implementação do plano estratégico estabelecido. Em 2014, passaremos por um movimento relevante de execução e entrega de obras, aumento do fluxo de repasse e monetização do estoque, com um impacto positivo sobre nosso fluxo de caixa, gerando contínua desalavancagem da Companhia.

Itens Extraordinários

Conforme detalhado abaixo, no consolidado do ano de 2013, o resultado da Companhia foi impactado por itens extraordinários que somam R\$ 98,4 milhões:

Itens Extraordinários	R\$ milhões
Distrato Parceria Nordeste	6.7
Total 1T13	6.7
Impairment Raposo	43.2
Outros gastos - Lagoa	3.9
Total 3T13	47.1
Operação Lagoa dos Ingleses	33.3
Distrato Parceria Reusing	7.5
Venda Terreno Bragança	3.9
Total 4T13	44.6
Total 2013	98.4

- ▼ **Distrato de parceria NE:** Impacto de R\$ 6.7 milhões no 1T13 com distrato de parceiro de incorporação e construção no Nordeste;
- ▼ **Impairment Raposo:** Impacto de R\$ 43.2 milhões no 3T13, pelo efeito contábil não recorrente da provisão de impairment realizada sobre o conjunto de terrenos localizados no Km 18,5 da Rodovia Raposo Tavares - conhecido como "Raposo", com base no seu respectivo valor de alienação anunciado;
- ▼ **Outros gastos – Lagoa:** Despesas de R\$ 3.9 milhões no 3T13 relacionados ao processo de venda do terreno Lagoa dos Ingleses.
- ▼ **Operação Lagoa dos Ingleses:** Reconhecimento de R\$ 33.3 milhões no 4T13 de despesa financeira referente a securitização das NPs da transação da Lagoa dos Ingleses.
- ▼ **Distrato parceria Reusing:** Impacto de R\$ 7.5 milhões da baixa do ágio gerado na aquisição dessa participação. A Viver assumiu a construção dos projetos que estavam sob essa parceria.
- ▼ **Venda do terreno Bragança:** Impacto de R\$ 3.9 milhões no 4T13 pela venda do terreno denominado "Bragança", localizado no município de Bragança Paulista no Estado de São Paulo. Essa iniciativa está em linha com a estratégia de alienação de ativos não estratégicos.

Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	4T13	4T12	Var%	2013	2012	Var%
Lançamentos (100%)	-	-	n.a.	36.8	-	n.a.
Lançamentos (% Viver)	-	-	n.a.	25.7	-	n.a.
Lançamentos (Unidades)	-	-	n.a.	240	-	n.a.
Preço Médio de Lançamentos (R\$000)	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Vendas Contratadas (100%)	29.2	13.4	117.9%	238.2	340.4	-30.0%
Vendas Contratadas (% Viver)	15.8	(13.6)	n.a.	138.8	193.5	-28.3%
Vendas Contratadas (Unidades)	108	(8)	n.a.	681	1,425	-52.2%
Preço Médio de Vendas (R\$000)	270,527	n.a.	n.a.	364,746	238,887	52.7%

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	4T13	4T12	Var%	2013	2012	Var%
Receita Líquida	306.6	18.2	1580.2%	518.8	255.9	102.7%
Lucro Bruto	(19.0)	(137.8)	n.a.	(52.0)	(224.4)	n.a.
Margem Bruta	-6.2%	-754.9%	n.a.	-10.0%	-87.7%	-88.6%
EBITDA Ajustado	11.4	(146.0)	n.a.	41.4	(278.6)	n.a.
Margem EBITDA Ajustada	3.7%	-800.1%	n.a.	8.0%	-108.9%	n.a.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(122.1)	(213.0)	n.a.	(281.4)	(463.4)	n.a.
Margem Líquida	-39.8%	-1167.3%	n.a.	-54.2%	-181.1%	n.a.
Receitas a Apropriar	266.3	328.2	-18.9%	266.3	328.2	-18.9%
Resultados a Apropriar	85.4	103.6	-17.6%	85.4	103.6	-17.6%
Margem dos Resultados a Apropriar	32.1%	31.6%	50 bps	32.1%	31.6%	50 bps
Despesas com comercialização	(3.6)	(12.7)	-71.9%	(16.1)	(38.7)	-58.4%
G&A	(11.5)	(16.8)	-31.4%	(49.7)	(85.0)	-41.5%

Desempenho Operacional

Lançamentos

Com foco no processo de reestruturação, a Viver foi extremamente conservadora em termos de lançamentos em 2013. A Companhia encerrou o ano com apenas um projeto lançado no 1T13, Reserva Aquarela, com VGV Viver de R\$ 25,7 milhões. No 4T13, não ocorreram lançamentos.

O Reserva Aquarela, um loteamento no município de São Carlos – SP, possui 240 unidades, VGV total de R\$ 36,8 milhões e teve aproximadamente 70% das unidades vendidas no mês de lançamento.

Lançamentos 2013

Segmentos	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	2013	2012	9M13 x 9M12	2013	2012	9M13 x 9M12	2013	2012	9M13 x 9M12
Médio	25.7	-	na	240	-	na	153,146	-	na
TOTAL	25.7	-	na	240	-	na	153,146	-	na

Região	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	2013	2012	9M13 x 9M12	2013	2012	9M13 x 9M12	2013	2012	9M13 x 9M12
São Paulo	25.7	-	na	240	-	na	153,146	-	na
TOTAL	25.7	-	na	240	-	na	153,146	-	na

Vendas Contratadas e Distratos

As vendas contratadas totalizaram R\$ 138,8 milhões em 2013 e R\$ 15,8 milhões no 4T13. O resultado comercial do ano foi significativamente mais forte quando consideradas as vendas brutas, como detalhado abaixo.

As vendas contratadas brutas atingiram R\$ 308,0 milhões no ano e o volume de distratos foi de R\$ 169,2 milhões, importante redução de 48% em relação a 2012 após o efetivo trabalho realizado na

base de clientes. Aproximadamente 50% do total de unidades distratadas em 2013 foram revendidas no próprio ano, garantindo uma entrada de R\$ 21,5 milhões no caixa da Companhia.

A redução de distratos, quando comparado ao ano de 2012, foi também resultado da criação do Departamento de Revendas que atua na base de recebíveis buscando a interface junto a novos potenciais clientes com o objetivo de minimizar os distratos com a venda direta. Outra estratégia importante foi a utilização de crédito de clientes de empreendimentos em construção para unidades prontas, acelerando o processo de repasse.

As tabelas abaixo apresentam uma descrição detalhada das vendas contratadas (líquidas de distratos) no quarto trimestre e no ano de 2013 em relação ao mesmo período de 2012, bem como uma evolução da velocidade de vendas nos últimos trimestres e o detalhamento das vendas brutas e distratos de 2013:

Vendas Contratadas 4T13

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	4T13	4T12	4T13 x 4T12	4T13	4T12	4T13 x 4T12	4T13	4T12	4T13 x 4T12
Super Economico	(1,3)	(1,1)	20,7%	(7)	(13)	-46,2%	160.428	34.476	365,3%
Economico	8,1	(1,6)	-610,0%	59	8	637,5%	126.179	596.836	-78,9%
Médio	(1,0)	(6,9)	-85,1%	20	(6)	-433,3%	188.899	(357.722)	-152,8%
Médio-Alto	(4,1)	(4,6)	-10,2%	1	3	-66,7%	5.026.601	1.531.450	228,2%
Alto	-	1,8	-100,0%	-	4	-100,0%	-	890.455	-100,0%
Turismo e Comercial	14,1	(1,2)	-1256,8%	35	(4)	-975,0%	402.594	236.285	70,4%
TOTAL	15,8	(13,6)	-216,6%	108	(8)	-1450,0%	270.527	(1.676.359)	-116,1%

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	4T13	4T12	4T13 x 4T12	4T13	4T12	4T13 x 4T12	4T13	4T12	4T13 x 4T12
São Paulo	5,2	6,1	-14,3%	26	42	-38,1%	638.002	362.490	76,0%
Sudeste (ex SP)	(15,2)	(13,5)	12,6%	(28)	(32)	-12,5%	541.105	420.385	28,7%
Sul	(0,8)	0,8	-200,8%	(13)	24	-154,2%	63.931	34.371	86,0%
Centro-Oeste	(1,0)	9,4	-111,0%	(6)	51	-111,8%	177.070	418.634	-57,7%
Norte	13,4	(14,6)	-192,0%	93	(81)	-214,8%	165.287	101.970	62,1%
Nordeste	14,2	(1,9)	-858,4%	36	(12)	-400,0%	397.269	189.755	109,4%
TOTAL	15,8	(13,6)	-216,6%	108	(8)	-1450,0%	270.527	(1.676.359)	-116,1%

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	4T13	4T12	4T13 x 4T12	4T13	4T12	4T13 x 4T12	4T13	4T12	4T13 x 4T12
Lançamentos de 2013	1,0	-	n.a.	8	-	n.a.	183.910	-	n.a.
Lançamentos de 2012	-	1,0	-100,0%	-	-	na	-	-	na
Lançamentos de 2011	(0,8)	14,2	-105,7%	(12)	97	-112,4%	(821.519)	319.143	-357,4%
Lançamentos de 2010	(5,1)	(1,9)	160,1%	(8)	21	-138,1%	498.737	224.379	122,3%
Lançamentos de 2009	(5,9)	(4,8)	20,8%	(15)	(15)	0,0%	327.913	258.296	27,0%
Lançamentos anteriores a 2009	26,5	(22,0)	-220,7%	135	(111)	-221,6%	198.489	183.732	8,0%
TOTAL	15,8	(13,6)	-216,6%	108	(8)	-1450,0%	270.527	(1.676.359)	-116,1%

¹ Exclui projetos comerciais.

Vendas Contratadas 2013

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	2013	2012	2013 x 2012	2013	2012	2013 x 2012	2013	2012	2013 x 2012
Super Economico	8,9	83,6	-89,4%	97	821,0	-88,2%	99.160	110.674,7	-10,4%
Economico	23,7	7,4	220,2%	139	186,0	-25,3%	213.848	163.004,5	31,2%
Médio	35,8	24,1	48,9%	288	233,0	23,6%	290.193	313.649,7	-7,5%
Médio-Alto	55,1	42,0	31,1%	122	115,0	6,1%	847.811	691.866,5	22,5%
Alto	-	32,9	-100,0%	-	59,0	-100,0%	-	1.068.575,9	-100,0%
Turismo e Comercial	15,3	3,5	332,6%	35	11,0	218,2%	-	346.626,2	-100,0%
TOTAL	138,8	193,5	-28,3%	681	1.425	-52,2%	364.746	238.887	52,7%

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	2013	2012	2013 x 2012	2013	2012	2013 x 2012	2013	2012	2013 x 2012
São Paulo	58,9	75,7	-22,2%	331	477,0	-30,6%	426.766	268.605,2	58,9%
Sudeste (ex SP)	(25,7)	(15,7)	63,6%	(50)	(63,0)	-20,6%	479.128	90.315,1	430,5%
Sul	51,8	70,4	-26,4%	159	594,0	-73,2%	306.122	118.474,9	158,4%
Centro-Oeste	(5,1)	33,9	-115,0%	(39)	165,0	-123,6%	148.401	509.672,8	-70,9%
Norte	34,0	12,2	177,7%	206	114,0	80,7%	263.793	343.507,5	-23,2%
Nordeste	24,8	17,1	44,9%	74	138,0	-46,4%	310.858	176.441,4	76,2%
TOTAL	138,8	193,5	-28,3%	681	1.425	-52,2%	364.746	238.887	52,7%

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	2013	2012	2013 x 2012	2013	2012	2013 x 2012	2013	2012	2013 x 2012
Lançamentos de 2013	21,5	-	na	193	-	na	157.842	-	na
Lançamentos de 2012	-	15,2	-100,0%	-	26,0	-100,0%	-	1.169.673,7	-100,0%
Lançamentos de 2011	9,6	92,9	-89,6%	45	736,0	-93,9%	1.064.664	227.318,9	368,4%
Lançamentos de 2010	6,7	66,2	-89,8%	81	734,0	-89,0%	291.839	123.975,8	135,4%
Lançamentos de 2009	(1,5)	(2,0)	-27,2%	24	38,0	-36,8%	363.139	317.241,6	14,5%
Lançamentos anteriores a 2009	102,4	21,2	383,0%	338	(109,0)	-410,1%	389.049	(363.688,1)	-207,0%
TOTAL	138,8	193,5	-28,3%	681	1.425	-52,2%	364.746	238.887	52,7%

¹ Exclui projetos comerciais.

Velocidade de Vendas (R\$ mil)

	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13
Estoque Inicial	641.022	666.180	592.526	590.678	559.893
Lançamentos	-	25.729	-	-	-
Vendas Contratadas	(13.586)	44.459	27.252	51.108	15.835
VSO trimestral	-2,1%	6,4%	4,6%	8,7%	2,8%

VSO= Vendas Contratadas/(Estoque Inicial+Lançamentos)

Vendas Brutas e Distratos 2013

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹		
	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
Super Economico	50,7	(41,8)	8,9	463	(366)	97
Economico	67,8	(44,1)	23,7	405	(266)	139
Médio	63,7	(27,8)	35,8	430	(142)	288
Médio-Alto	100,2	(45,2)	55,1	200	(78)	122
Alto	-	-	-	-	-	-
Turismo e Comercial	25,6	(10,3)	15,3	65	(30)	35
TOTAL	308,0	(169,2)	138,8	1.563	(882)	681

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹		
	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
São Paulo	83,8	(24,9)	58,9	533	(202)	331
Sudeste (ex SP)	12,3	(38,0)	(25,7)	21	(71)	(50)
Sul	100,7	(48,9)	51,8	447	(288)	159
Centro-Oeste	8,3	(13,4)	(5,1)	53	(92)	(39)
Norte	63,9	(29,9)	34,0	389	(183)	206
Nordeste	39,0	(14,2)	24,8	120	(46)	74
TOTAL	308,0	(169,2)	138,8	1.563	(882)	681

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹		
	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
Lançamentos de 2013	21,8	(0,3)	21,5	195	(2)	193
Lançamentos de 2012	-	-	-	-	-	-
Lançamentos de 2011	25,4	(15,8)	9,6	165	(120)	45
Lançamentos de 2010	50,4	(43,7)	6,7	420	(339)	81
Lançamentos de 2009	9,4	(10,8)	(1,5)	76	(52)	24
Lançamentos anteriores a 2009	201,0	(98,6)	102,4	707	(369)	338
TOTAL	308,0	(169,2)	138,8	1.563	(882)	681

Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia possuía 25 projetos em construção sob sua gestão. Com os esforços operacionais direcionados a entregas dos seus projetos, a Companhia implantou diversas medidas para reduzir o risco de performance, como afetação da maioria das SPEs e a contratação de financiamento suplementar para conclusão de todas as obras.

A tabela abaixo detalha o cronograma de entrega de sites, como a performance prevista dos recebíveis e do estoque a valor de mercado da Companhia:

	Concluído	2014	2015	Total
Sites	n.a.	16	9	25
Cronograma de recebíveis	330.5	478.3	268.9	1,077.7
Estoque	142.5	164.5	251.4	558.4

O cronograma de entrega da Companhia demonstra o baixo risco de performance do seu portfólio, sendo que 80% dos sites serão entregues nos próximos 18 meses, agregando R\$ 550 milhões aos recebíveis performados e R\$ 271 milhões ao estoque concluído no período.

Banco de Terrenos

Em 31 de dezembro de 2013, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 3,9 bilhões. Do total do banco de terrenos, projetos com aproximadamente R\$ 1,0 bilhão em VGV possuem a possibilidade de lançamento nos próximos três anos (banco de terrenos de curto prazo), 68% dos quais destinados aos segmentos de médio, médio-alto e alto padrão.

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

Banco de terrenos de curto prazo ¹

	VGV Potencial - Participação Viver (R\$ milhões)						Total
	Super Econômico	Econômico	Médio	Médio-Alto	Alto	Comercial	
São Paulo (estado)	12,1	-	322,1	89,0	-	136,4	559,6
Sudeste (ex SP)	-	-	-	-	197,7	24,0	221,7
Sul	63,2	14,7	52,0	-	-	62,0	191,9
Centro-Oeste	-	-	-	-	-	-	-
Norte	-	-	-	-	-	-	-
Nordeste	-	-	-	-	-	-	-
Total do VGV (% Viver)	75,3	14,7	374,1	89,0	197,7	222,4	973,2
% do Total	7,7%	1,5%	38,4%	9,1%	20,3%	22,9%	100,0%
Número de Unidades	1.083	92	1.681	203	1.931	970	5.960

¹ Terrenos relacionados a projetos que a Companhia tem a capacidade operacional para lançar nos próximos três anos.

Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária. Como forma de permitir a comparação, os resultados dos trimestres anteriores foram ajustados pelo novo critério de consolidação (IFRS 10).

Receita Líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 518,8 milhões em 2013, um crescimento de 102,7% em relação a 2012, resultado da melhora no volume das vendas, com destaque para os imóveis concluídos, e redução dos distratos conforme detalhados na seção "Vendas Contratadas e Distratos".

Custos dos Imóveis

Em 2013, o custo dos imóveis totalizou R\$ 570,8 milhões comparado a um custo de R\$ 480,3 milhões em 2012, um aumento de 18,8%. Essa variação deveu-se principalmente pela apropriação dos custos das vendas realizadas de imóveis concluídos ou em fase avançada de conclusão. A amortização dos encargos financeiros capitalizados totalizaram R\$ 117,6 milhões em 2013, representando 21% do custo dos imóveis do período. No 4T13, o custo dos imóveis foi de R\$ 325,7 milhões.

A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	4T13	3T13	4T12	4T13x3T13	4T13x4T12	2013	2012	2013 x 2012
Custo dos Imóveis	325.674	133.464	156.011	144,0%	108,8%	570.811	480.325	18,8%
Custo com terreno, incorporação e construção	307.194	68.193	142.072	350,5%	116,2%	453.166	415.975	8,9%
Encargos Financeiros	18.480	65.271	13.939	-71,7%	32,6%	117.645	64.350	82,8%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

Em 2013, o lucro bruto ficou negativo em R\$ 52,0 milhões, afetado principalmente pelos efeitos contábeis não recorrentes da provisão de impairment do terreno Raposo, venda da Lagoa dos Ingleses e também pelo ainda significativo volume de distratos no período. A margem bruta foi igualmente afetada. No 4T13, o lucro bruto ficou negativo em R\$ 19,0 milhões.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	4T13	3T13	4T12	4T13x3T13	4T13x4T12	2013	2012	2013 x 2012
Lucro Bruto	(19.049)	(34.062)	(137.762)	-44,1%	-86,2%	(52.002)	(224.412)	-76,8%
Margem Bruta	-6,2%	-34,3%	-754,9%	2805 bps	74869 bps	-35,6%	-284,9%	24929 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	-0,2%	31,4%	-678,5%	-3158 bps	67833 bps	97,1%	-239,8%	33696 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

As tabelas abaixo apresentam um comparativo da margem apropriada no 4T13 e acumulada por ano de lançamento.

Ano de Lançamento	4T13		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2013	3,888	680	17.5%
Lançamentos de 2012	-	-	n.a.
Lançamentos de 2011	532	(2,146)	-403.4%
Lançamentos de 2010	7,877	(1,437)	-18.2%
Lançamentos de 2009	-	-	n.a.
Lançamentos anteriores a 2009	28,278	(18,272)	-64.6%
Serviços / Outros ativos	350	(1,710)	-488.6%
Lagoa dos Ingleses	265,700	3,836	1.4%
TOTAL	306,625	(19,049)	-6.2%

Ano de Lançamento	Acumulado desde o lançamento 4T13		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2013	19,976	7,690	38.5%
Lançamentos de 2012	14,002	3,989	28.5%
Lançamentos de 2011	66,733	7,781	11.7%
Lançamentos de 2010	337,179	33,499	9.9%
Lançamentos de 2009	-	-	n.a.
Lançamentos anteriores a 2009	2,490,056	395,519	15.9%
Serviços / Outros ativos	2,456	(47,629)	-1939.3%
Lagoa dos Ingleses	286,154	(114,405)	-40.0%
TOTAL	3,216,556	286,444	8.9%

No 4T13, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 266,3 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$ 85,4 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 32,1%, 50 pontos base acima da margem registrada no 4T12.

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)	4T13	3T13	4T12	4T13x3T13	4T13x4T12
Receita a apropriar	266.308	287.025	328.237	-7,2%	-18,9%
Custo a apropriar	(180.927)	(193.699)	(224.649)	-6,6%	-19,5%
Resultado Bruto a apropriar	85.381	93.326	103.588	-8,5%	-17,6%
Margem a apropriar	32,1%	32,5%	31,6%	-45 bps	50 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

Em 2013 as despesas com comercialização totalizaram R\$ 16,1 milhões, apresentando uma redução de 58,4% em relação a 2012, devido aos poucos lançamentos realizados. As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 49,7 milhões em 2013. No segundo semestre de 2013, excluindo as despesas com amortização e depreciação, foi atingido o patamar anualizado de despesas gerais e administrativas abaixo de R\$ 40 milhões, resultado das ações implementadas de redução de custos e revisão de processos.

EBITDA

O EBITDA Ajustado foi de R\$ 41,4 milhões em 2013, representando uma margem EBITDA Ajustada de 8,0%, comparado ao EBITDA negativo de R\$ 1,0 milhão em 2012.

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

EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ mil)

	4T13	3T13	2T13	1T13	2013
EBT	(120,629)	(73,249)	(46,310)	(33,110)	(273,298)
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	67,848	27,580	25,308	16,774	137,510
Despesa financeira (SFH)	8,645	8,401	8,617	6,022	31,685
Despesa financeira (Corporativa)	9,835	13,634	9,467	9,788	42,724
EBIT	(34,301)	(23,634)	(2,918)	(526)	(61,379)
Depreciação	1,094	1,102	1,099	1,102	4,397
Amortização	-	-	(15)	-	(15)
EBITDA	(33,207)	(22,532)	(1,834)	576	(56,997)
Margem EBITDA	-10,8%	-22,7%	-2,8%	1,2%	-11,0%
Itens não recorrentes	44,616	47,100	-	6,714	98,430
EBIT Ajustado	10,315	23,466	(2,918)	6,188	37,051
EBITDA Ajustado	11,409	24,568	(1,834)	7,290	41,433
Margem EBITDA ajustada	3,7%	24,7%	-2,8%	15,5%	8,0%

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 137,5 milhões em 2013, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$ 82,6 milhões em 2012. O aumento significativo em relação ao ano anterior reflete a decisão da Companhia de postergar lançamentos de alguns projetos que fazem parte do nosso banco de terrenos em linha com nossa estratégia de atuação e foco geográfico, a qual os juros deixaram de ser capitalizados no custo dos terrenos e passaram a ser apropriados diretamente ao resultado financeiro.

Lucro Líquido

Em 2013 a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 281,4 milhões, já apresentando uma melhora significativa comparando com o prejuízo líquido de R\$ 463,4 milhões em 2012, porém ainda impactado (i) pelos encargos financeiros e (ii) em função de não terem sido realizados lançamentos significativos nos trimestres anteriores.

Balço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

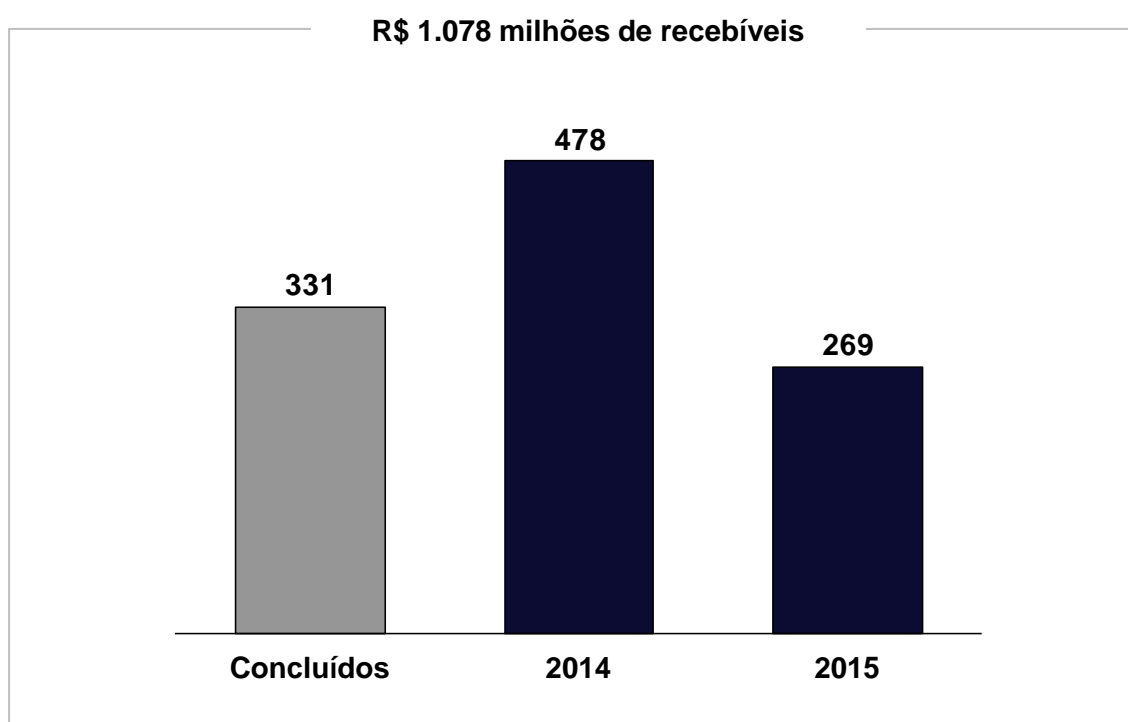
Em 31 de dezembro de 2013, as contas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizavam R\$ 180,8 milhões, contra um saldo de R\$ 133,9 milhões apurado em 30 de setembro de 2013. No 4T13, a entrada dos recursos das Debentures Conversíveis passaram reforçar a posição de liquidez da Companhia.

Gestão de Carteira e Repasse

Contas a receber (R\$ mil)

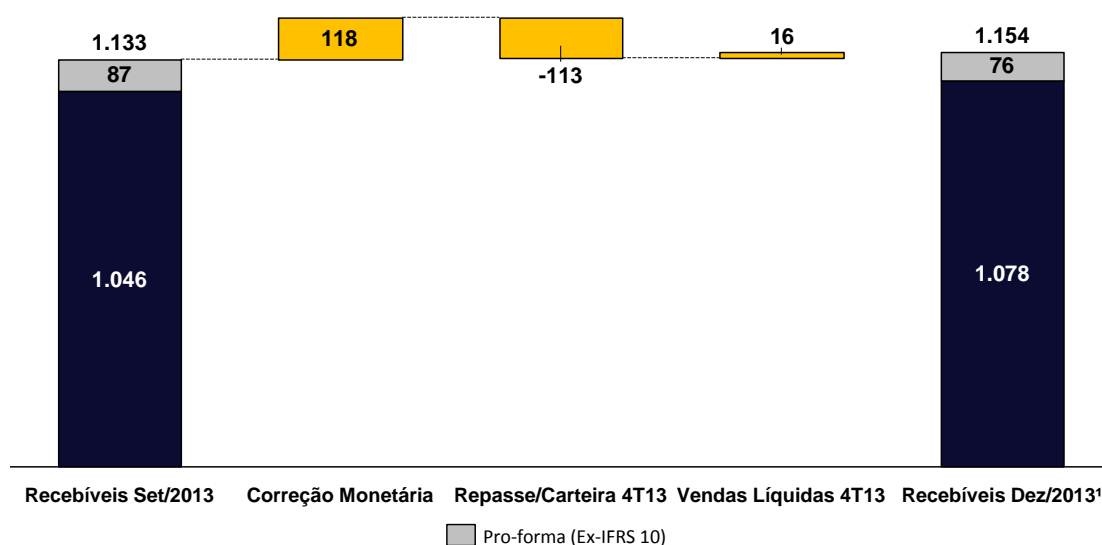
	4T13	3T13	4T12	4T13x3T13	4T13x4T12
Curto Prazo	748.055	701.959	681.857	6,6%	9,7%
Longo Prazo	63.330	58.360	100.654	8,5%	-37,1%
Total "on balance"	811.385	760.319	782.511	6,7%	3,7%
Total "off balance"	266.308	286.016	328.237	-6,9%	-18,9%
Total de Contas a Receber	1.077.693	1.046.335	1.110.748	3,0%	-3,0%

Cronograma de recebíveis com base na entrega dos projetos (R\$ milhões)



Encerramos o ano de 2013 com uma carteira total de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão, sendo que R\$ 331 milhões são recebíveis de projetos concluídos e R\$ 550 milhões sendo performados nos próximos 18 meses.

O processo de repasse vem se mostrando eficiente, os recursos gerados atingiram R\$ 113 milhões no 4T13.



¹ Considera R\$ 103 milhões de unidades a receber de permuta da transação da Lagoa dos Ingleses classificado como Contas a Receber.

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo do estoque da Viver era de R\$ 681,1 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.

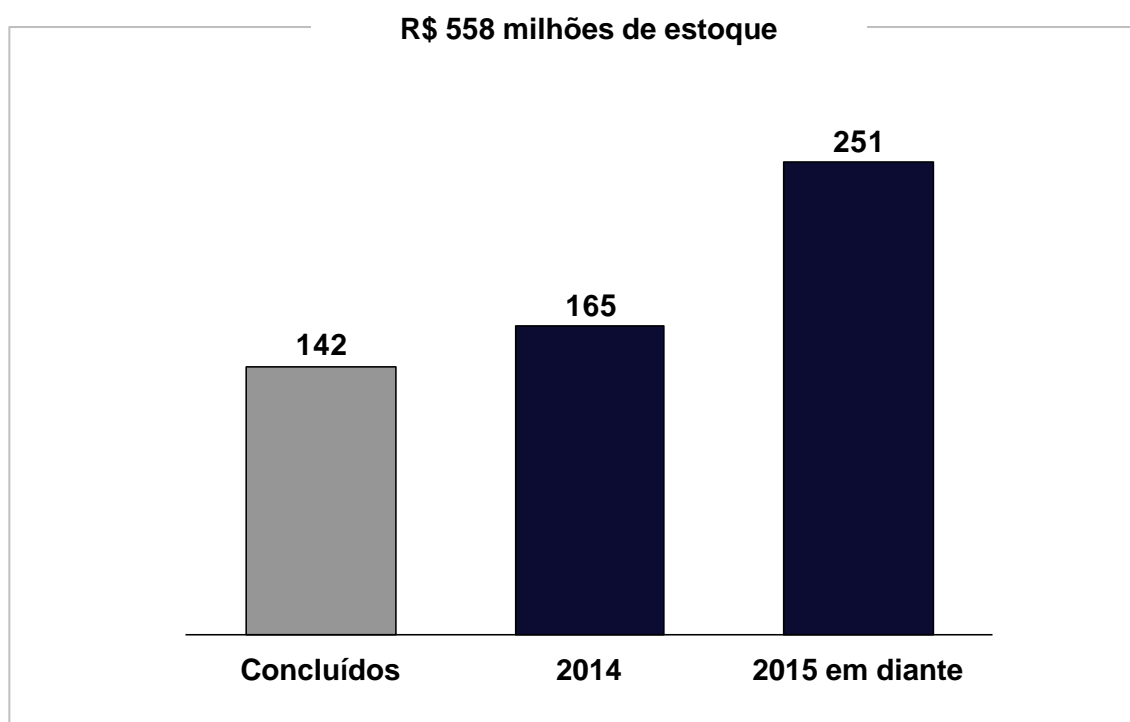
Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	4T13	3T13	4T12	4T13x3T13	4T13x4T12
Terrenos	393.780	694.943	788.882	-43,3%	-50,1%
Construções em andamento	145.164	133.105	132.302	9,1%	9,7%
Unidades prontas	125.779	150.701	198.388	-16,5%	-36,6%
Adiantamento a fornecedores	16.366	16.129	16.582	1,5%	-1,3%
Total	681.089	994.878	1.136.154	-31,5%	-40,1%

Estoque a Valor de Mercado

O gráfico abaixo apresenta a composição do VGV de nosso estoque a valor de mercado considerando o cronograma de entrega dos projetos:

Cronograma de entrega do estoque a valor de mercado (R\$ milhões)



Em 31/12/2013 o estoque a valor de mercado de unidades concluídas representava um VGV de R\$ 142,5 milhões, importante redução de 58% em relação a 2012.

Estoque a Valor de Mercado (R\$ mil)

Segmento	Unidades Concluídas	Próximos 6 meses	Próximos 7 - 12 meses	Próximos 13 - 24 meses	Após 24 meses	Total
Alto	5.270	-	-	-	-	5.270
Médio Alto	32.523	71.069	-	-	-	103.592
Médio	12.691	56.068	11.184	151.691	-	231.633
Econômico e Super Econômico	38.703	7.609	18.601	99.714	-	164.627
Turismo e Comercial	53.295	-	-	-	-	53.295
TOTAL	142.483	134.745	29.784	251.405	0	558.418
%	25,5%	24,1%	5,3%	45,0%	0,0%	100,0%

Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 107,1 milhões ao final do 4T13 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 25,9%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 176,6% no final de 2013.

	Dez 13	Set 13	Dez 12
Curto Prazo	298.7	657.0	557.2
Dívida Corporativa	148.6	270.0	258.4
Dívida de SFH e projetos ¹	150.1	387.0	298.8
Longo Prazo	612.0	419.6	645.4
Dívida Corporativa	37.2	48.5	158.2
Dívida de SFH e projetos ¹	574.8	371.1	487.2
Dívida Total	910.7	1,076.6	1,202.6
Caixa e Disponibilidades	180.8	133.9	183.5
Dívida Líquida	729.9	942.7	1,019.1
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	107.1	281.6	332.2
Patrimônio Líquido	413.3	430.4	589.3
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	176.6%	219.0%	172.9%
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	25.9%	65.4%	56.4%

Considerando R\$ 105 milhões das Debêntures conversíveis como equity

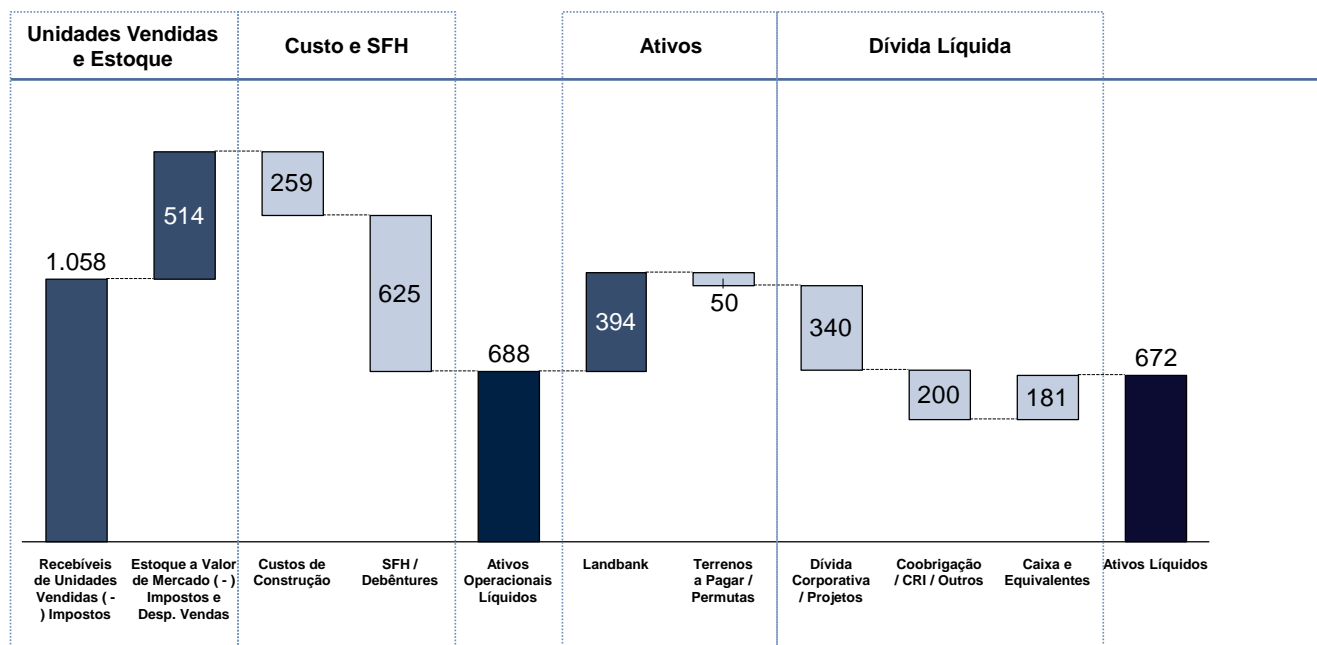
Geração de caixa

Em linha com o processo de redução de custos, melhoria no processo de repasse e aumento da performance de vendas, a Viver reportou uma redução de R\$ 289,2 milhões na dívida líquida em 2013 e uma geração de caixa total (dívida líquida + securitizações) de R\$ 320,2 milhões no mesmo período, reforçando o esforço da Companhia no processo de redução de seu endividamento.

Varição da Dívida Líquida + Securitizações (R\$ milhões)	2013	4T13	3T13	2T13	1T13	4T12
Disponibilidades	180.8	180.8	133.9	163.3	150.1	183.5
Varição de Caixa	(2.7)	46.9	(29.4)	13.2	(33.4)	-
Endividamento	910.7	910.7	1,076.6	1,160.4	1,152.7	1,202.6
Dívida Corporativa	185.8	185.8	318.5	389.7	395.9	416.6
Dívida de SFH e projetos	724.9	724.9	758.1	770.7	756.8	786.0
Varição do Endividamento	(291.9)	(165.9)	(83.8)	7.7	(49.9)	-
Varição da Dívida Líquida	(289.2)	(212.8)	(54.4)	(5.5)	(16.5)	-
Securitizações	203.3	203.3	215.3	171.8	198.1	234.3
Coobrigação	48.7	48.7	46.6	56.7	66.4	89.2
Emissão de CRI	154.6	154.6	168.7	115.1	131.8	145.1
Varição da Securitizações	(31.0)	(12.0)	43.5	(26.4)	(36.1)	-
Varição Dívida Líquida + Securitizações	(320.2)	(224.8)	(10.9)	(31.9)	(52.6)	-

Estrutura de capital de longo prazo

O gráfico abaixo demonstra o valor dos ativos líquidos da Companhia em 31/12/2013:



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) 3046-8789

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

www.viver.com.vc/ri

Apêndice

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	4T13	3T13	4T13 x 3T13	4T12	4T13 x 4T12
Receita Operacional Bruta	335,087	103,432	224.0%	18,646	1697.1%
Impostos sobre serviços e receitas	(28,462)	(4,030)	606.3%	(397)	7069.3%
Receita operacional líquida	306,625	99,402	208.5%	18,249	1580.2%
Custos dos imóveis	(325,674)	(133,464)	144.0%	(156,011)	108.8%
Lucro Bruto	(19,049)	(34,062)	-44.1%	(137,762)	-86.2%
Receitas (Despesas) Operacionais	(33,732)	(11,606)	190.6%	(24,721)	36.5%
Despesas com comercialização	(3,576)	(4,390)	-18.5%	(12,747)	-71.9%
Despesas gerais e administrativas	(11,534)	(9,927)	16.2%	(16,806)	-31.4%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(18,034)	(1,155)	1461.4%	1,409	-1379.9%
Resultado de equivalência patrimonial	(588)	3,866	-115.2%	3,423	-117.2%
Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro	(52,781)	(45,668)	15.6%	(162,483)	-67.5%
Resultado financeiro líquido	(67,848)	(27,580)	146.0%	(32,351)	109.7%
Despesas financeiras	(79,477)	(38,150)	108.3%	(47,741)	66.5%
Receitas financeiras	11,629	10,570	10.0%	15,390	-24.4%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(120,629)	(73,248)	64.7%	(194,834)	-38.1%
Imposto de renda e contribuição social	(1,670)	339	-592.6%	(2,626)	-36.4%
Prejuízo líquido do período	(122,299)	(72,909)	67.7%	(197,460)	-38.1%
Participação de não controladores	176	(107)	-264.5%	668	-73.7%
Prejuízo líquido do período proveniente de operações continuadas	-	-	n.a.	(16,232)	n.a.
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações de continuidades	-	-	n.a.	(16,232)	n.a.
Lucro líquido do exercício	(122,123)	(73,016)	67.3%	(213,024)	-42.7%

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2013	2012	2013 x 2012
Receita Operacional Bruta	563,574	269,263	109.3%
Impostos sobre serviços e receitas	(44,765)	(13,350)	235.3%
Receita operacional líquida	518,809	255,913	102.7%
Custos dos imóveis	(570,811)	(480,325)	18.8%
Lucro Bruto	(52,002)	(224,412)	-76.8%
Receitas (Despesas) Operacionais	(83,785)	(123,387)	-32.1%
Despesas com comercialização	(16,062)	(38,656)	-58.4%
Despesas gerais e administrativas	(49,715)	(75,354)	-34.0%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(27,508)	(29,799)	-7.7%
Resultado de equivalência patrimonial	9,500	20,422	-53.5%
Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro	(135,787)	(347,799)	-61.0%
Resultado financeiro líquido	(137,510)	(82,587)	66.5%
Despesas financeiras	(174,478)	(136,055)	28.2%
Receitas financeiras	36,968	53,468	-30.9%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(273,297)	(430,386)	-36.5%
Imposto de renda e contribuição social	(8,128)	(16,080)	-49.5%
Prejuízo líquido do período	(281,425)	(446,466)	-37.0%
Participação de não controladores	28	648	-95.7%
Prejuízo líquido do período proveniente de operações continuadas	-	-	n.a.
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações de continuidades	-	(17,578)	n.a.
Lucro líquido do exercício	(281,397)	(463,396)	-39.3%

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 13	Set 13	Dez 2013 x Set 2013	Dez 12	Dez 2013 x Dez 2012
ATIVO					
Circulante	1,427,894	1,631,398	-12.5%	1,603,446	-10.9%
Caixa e equivalentes de caixa	77,403	16,364	373.0%	70,668	9.5%
Títulos e valores mobiliários	102,100	110,557	-7.6%	99,083	3.0%
Contas a receber	767,428	719,936	6.6%	689,763	11.3%
Imóveis a comercializar	429,189	730,309	-41.2%	670,132	-36.0%
Créditos diversos	39,337	45,718	-14.0%	35,314	11.4%
Impostos e contribuições a compensar	11,153	6,689	66.7%	6,505	71.5%
Despesas com vendas a apropriar	1,284	1,825	-29.6%	1,981	-35.2%
Ativos mantidos para venda	-	-	nc	30,000	nc
Não circulante	549,008	578,996	-5.2%	845,940	-35.1%
Realizável a longo prazo	421,702	438,968	-3.9%	688,593	-38.8%
Títulos e valores mobiliários	1,256	7,074	-82.2%	13,795	-90.9%
Contas a receber	63,330	58,360	8.5%	100,654	-37.1%
Imóveis a comercializar	251,900	264,569	-4.8%	466,022	-45.9%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	68,822	70,197	-2.0%	69,157	-0.5%
Partes relacionadas	1,088	3,656	-70.2%	3,185	-65.8%
Impostos e contribuições a compensar	34,257	34,294	-0.1%	35,241	-2.8%
Despesas com vendas a apropriar	1,049	818	28.2%	539	94.6%
	127,306	140,028	-9.1%	157,347	-19.1%
Investimentos	90,288	91,708	-1.5%	100,423	-10.1%
Imobilizado líquido	21,421	25,027	-14.4%	31,994	-33.0%
Intangível	15,597	23,293	-33.0%	24,930	-37.4%
Total do ativo	1,976,902	2,210,394	-10.6%	2,449,386	-19.3%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	985,129	1,307,426	-24.7%	1,355,795	-27.3%
Empréstimos e financiamentos ¹	225,560	482,440	-53.2%	591,065	-61.8%
Debêntures ¹	345,852	376,966	-8.3%	352,493	-1.9%
Coobrigação na cessão de recebíveis	12,524	13,425	-6.7%	38,922	-67.8%
Certificados de recebíveis imobiliários	102,545	96,233	6.6%	119,448	-14.2%
Obrigações com investidores	50,343	44,794	12.4%	nc	nc
Fornecedores	29,903	30,882	-3.2%	30,122	-0.7%
Obrigações trabalhistas e tributárias	92,891	106,225	-12.6%	113,208	-17.9%
Contas a pagar	41,409	34,937	18.5%	36,793	12.5%
Credores por imóveis compromissados	10,496	10,565	-0.7%	10,912	-3.8%
Adiantamentos de clientes e outros	6,883	44,915	-84.7%	21,071	-67.3%
Partes relacionadas	61,175	59,745	2.4%	35,402	72.8%
Provisões	5,385	6,136	-12.2%	6,044	-10.9%
Provisões para perdas em investimentos	163	163	0.0%	315	-48.3%
Não Circulante	676,761	464,878	45.6%	503,353	34.5%
Empréstimos e financiamentos ¹	315,555	186,235	69.4%	202,397	55.9%
Debêntures ¹	128,737	30,961	315.8%	56,763	126.8%
Coobrigação na cessão de recebíveis	36,205	33,135	9.3%	50,257	-28.0%
Certificados de recebíveis imobiliários	52,053	72,497	-28.2%	25,655	102.9%
Obrigações com investidores	-	-	nc	20,206	nc
Obrigações trabalhistas e tributárias	70,188	72,731	-3.5%	61,579	14.0%
Contas a pagar	5,106	5,662	-9.8%	6,750	-24.4%
Adiantamentos de clientes e outros	37,184	35,283	5.4%	41,335	-10.0%
Provisões	31,733	28,374	11.8%	38,411	-17.4%
Participação dos não controladores	6,749	7,704	-12.4%	919	634.4%
Patrimônio Líquido	308,263	430,386	-28.4%	589,319	-47.7%
Capital social	1,258,060	1,258,060	0.0%	1,257,719	0.0%
Prejuízos acumulados	(949,797)	(827,674)	14.8%	(668,400)	42.1%
Total do passivo e patrimônio líquido	1,976,902	2,210,394	-10.6%	2,449,386	-19.3%