

## Teleconferência de Resultados Quarta-feira, 01 de abril de 2015

### Português

(com tradução simultânea para o inglês)

10h00 (horário de Brasília)

09h00 (horário de Nova York)

Telefone: +55 (11) 3728-5971

Senha: Viver

Replay: +55 (11) 3127-4999

Senha: 62327696

### Inglês

Telefone: +1 (516) 300 1066

Senha: Viver

Telefone Replay: +55 (11) 3127 4999

Senha: 99158894

## Viver Anuncia os Resultados do Quarto Trimestre e do Ano de 2014

**São Paulo, 31 de março de 2015** – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao quarto trimestre e ano encerrados em 31 de dezembro de 2014 (4T14 e FY2014).

### Destaques

▼ **Repasses ultrapassaram R\$ 228 milhões no ano e** geração de caixa totalizou 59 milhões em 2014.

▼ **Comprovada redução de despesas gerais e administrativas**, que seguem em trajetória decrescente e se mantém em patamar anualizado inferior a R\$ 35 milhões.

▼ **Foco na execução de projetos.** A Companhia entregou 3 projetos no 4T14, totalizando **10 projetos entregues no ano**, equivalente a 2.636 unidades e a um VGV de R\$ 529 milhões (% Viver).

▼ **Expectativa de entrega de 10 projetos nos próximos 12 meses**, agregando aproximadamente R\$ 303 milhões aos recebíveis performados e R\$ 110 milhões ao estoque de concluídos.

▼ **As Vendas Brutas foram de R\$ 32,9 milhões no 4T14**, totalizando R\$ 148,9 milhões no ano. As vendas líquidas representaram um valor de R\$ 15,3 milhões em 2014.

▼ **Venda do Terreno Raposa**, com consequente redução da dívida em R\$ 130 milhões e **assinatura de Opção para a venda do terreno Parque do Carmo pelo valor mínimo de R\$ 35 milhões**, que permitirá a amortização da dívida atrelada ao ativo.

▼ **Rolagem de aproximadamente R\$ 160 milhões de dívidas corporativas em 2014**, adequando o fluxo de amortizações ao cronograma de repasse dos recebíveis.

## Índice

Mensagem da Administração .....	3
Indicadores Operacionais e Financeiros .....	4
Desempenho Operacional.....	5
Desempenho Econômico-Financeiro .....	7
Balanco Patrimonial .....	9
Apêndice.....	14

## Mensagem da Administração

Para a Viver, o ano de 2014 foi um ano de estabilização e execução. Com a consolidação dos ajustes e melhorias implementadas com base no seu programa estratégico, a Companhia obteve conquistas importantes, como comprovada redução de custos, sucesso no plano de vendas de ativos que continua em vigência, além de um grande volume de entregas, o que é crucial no processo geração de caixa operacional.

Com base na constante busca por uma maior eficiência operacional e no nosso agressivo plano de redução de custos, obtivemos uma economia de mais de R\$ 50 milhões nos últimos dois anos. A Viver encerrou 2014 com redução de despesas gerais e administrativas ("G&A") para um patamar anualizado de R\$ 35 milhões, enquanto em 2013 e 2012 essas despesas eram de, respectivamente, R\$ 45 milhões e R\$ 85 milhões.

Demos continuidade também, em 2014, a bem sucedidas negociações no processo de venda de ativos, um importante passo no processo de fortalecimento da estrutura de capital da Companhia e na redução do seu endividamento. Destacamos, neste ano, a venda do terreno Raposão, com consequente redução da dívida em R\$ 130 milhões, e a assinatura da opção de compra para a venda do terreno Parque do Carmo pelo valor mínimo de R\$ 35 milhões, que permitirá a amortização da dívida atrelada ao ativo. No total do processo de venda de ativos, iniciado em 2013, levantamos mais de R\$ 450 milhões, suportando a desalavancagem da Companhia.

A liquidez da Viver foi ainda fortalecida com a rolagem de aproximadamente R\$ 160 milhões de dívidas corporativas em 2014, adequando o fluxo de amortizações ao cronograma de repasse dos recebíveis.

Em linha com a estratégia de priorização e foco total na entrega dos projetos em andamento, a Viver entregou 10 projetos no ano, o equivalente a 2.636 unidades e a um VGV de R\$ 529 milhões (% Viver). A Companhia tem ainda 17 projetos em construção sob sua gestão e o cronograma de entrega demonstra que mais de 60% dos sites serão entregues até o final de 2015, agregando mais R\$ 303 milhões aos recebíveis performados.

Em 2015, diante de uma provável manutenção do atual cenário econômico, nossa expectativa é manter uma postura conservadora em relação a novos lançamentos. Será um ano ainda muito importante no que diz respeito ao relevante volume de entrega de obras, base para geração consistente de caixa da Companhia.

Nossa prioridade será garantir a máxima eficiência na execução e entrega dos projetos, monetização do estoque e de ativos, além do aumento do fluxo de repasse e desalavancagem da Companhia.

## Indicadores Operacionais e Financeiros

<b>Destques Operacionais (R\$ milhões)</b>	<b>4T14</b>	<b>4T13</b>	<b>Var%</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Var%</b>
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%)	(0,1)	29,2	-100,4%	48,7	238,2	-79,5%
Vendas Contratadas (% Viver)	(8,8)	15,8	-155,4%	15,3	138,8	-88,9%
Vendas Contratadas (Unidades)	(6)	108	-105,6%	12	681	-98,2%
Preço Médio de Vendas (R\$000)	176.613	270.527	-34,7%	223.237	364.746	-38,8%

<b>Destques Financeiros (R\$ milhões)</b>	<b>4T14</b>	<b>4T13</b>	<b>Var%</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Var%</b>
Receita Líquida	9,2	306,6	-97,0%	158,3	518,8	-69,5%
Lucro Bruto	(36,2)	(19,0)	n.a.	(75,9)	(52,0)	n.a.
Margem Bruta	-395,3%	-6,2%	n.a.	-47,9%	-10,0%	n.a.
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>	(15,8)	15,8	n.a.	2,3	65,6	n.a.
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	-172,0%	-0,2%	n.a.	1,4%	12,7%	n.a.
EBITDA Ajustado <sup>2</sup>	(35,0)	11,4	n.a.	39,0	41,4	n.a.
Margem EBITDA Ajustada <sup>2</sup>	-382,2%	3,7%	n.a.	24,6%	8,0%	n.a.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(64,4)	(122,1)	n.a.	(233,8)	(281,4)	n.a.
Margem Líquida	-702,8%	-39,8%	n.a.	-147,7%	-54,2%	n.a.
Receitas a Apropriar	175,0	266,3	-34,3%	175,0	266,3	-34,3%
Resultados a Apropriar	55,6	85,4	-34,9%	55,6	85,4	-34,9%
Margem dos Resultados a Apropriar	31,8%	32,1%	-30 bps	31,8%	32,1%	-30 bps
Despesas com comercialização	(4,1)	(3,6)	14,2%	(12,6)	(16,1)	-21,3%
G&A	(9,8)	(10,4)	-5,7%	(34,7)	(45,3)	-23,5%

<sup>1</sup> Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

<sup>2</sup> Excluindo itens que a Companhia considera como não recorrentes

## Desempenho Operacional

### Lançamentos

A Companhia não realizou lançamentos em 2014. O foco da Viver continua direcionado para a execução e entrega dos projetos existentes.

#### Lançamentos 2014

Segmentos	Lançamentos %Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013
Médio	-	25,7	n.a.	-	240	n.a.	-	153.146	n.a.
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>25,7</b>	<b>n.a.</b>	<b>-</b>	<b>240</b>	<b>n.a.</b>	<b>-</b>	<b>153.146</b>	<b>n.a.</b>

Região	Lançamentos %Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013
São Paulo	-	25,7	n.a.	-	240	n.a.	-	153.146	n.a.
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>25,7</b>	<b>n.a.</b>	<b>-</b>	<b>240</b>	<b>n.a.</b>	<b>-</b>	<b>153.146</b>	<b>n.a.</b>

### Vendas Contratadas e Distratos

As vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 32,9 milhões no quarto trimestre de 2014. O volume de distratos foi de R\$ 41,6 milhões no 4T14, acima da média do ano devido à grande concentração de entregas e visando também acelerar a velocidade de repasse da carteira, resultando em vendas líquidas negativas de R\$ 8,8 milhões no trimestre. No ano de 2014, as vendas contratadas brutas foram de R\$ 148,9 milhões e as vendas contratadas líquidas de R\$ 15,3 milhões.

As tabelas abaixo apresentam uma descrição detalhada das vendas contratadas (líquidas de distratos) no quarto trimestre e no ano de 2014, comparando com os mesmos períodos de 2013, bem como uma evolução da velocidade de vendas nos últimos trimestres:

#### Vendas Contratadas 4T14

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$000) <sup>1</sup>		
	4T14	4T13	4T14 x 4T13	4T14	4T13	4T14 x 4T13	4T14	4T13	4T14 x 4T13
Super Economico	(0,5)	(1,3)	-62,1%	(8)	(7)	14,3%	217.062	160.428	35,3%
Economico	(4,8)	8,1	-159,3%	(13)	59	-122,0%	337.942	126.179	167,8%
Médio	0,3	(1,0)	-131,0%	10	20	-50,0%	264.852	188.899	40,2%
Médio-Alto	(4,5)	(4,1)	8,9%	4	1	300,0%	4.172.482	5.026.601	-17,0%
Alto	-	-	n.a.	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Turismo e Comercial	0,5	14,1	-96,4%	1	35	-97,1%	504.000	402.594	25,2%
<b>TOTAL</b>	<b>(8,9)</b>	<b>15,8</b>	<b>-156,4%</b>	<b>(6)</b>	<b>108</b>	<b>-105,6%</b>	<b>176.613</b>	<b>270.527</b>	<b>-34,7%</b>

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$000) <sup>1</sup>		
	4T14	4T13	4T14 x 4T13	4T14	4T13	4T14 x 4T13	4T14	4T13	4T14 x 4T13
São Paulo	1,4	5,2	-72,8%	2	26	-92,3%	266.451	638.002	n.a.
Sudeste (ex SP)	(1,5)	(15,2)	-89,8%	-	(28)	-100,0%	881.636	541.105	62,9%
Sul	(7,2)	(0,8)	768,5%	(16)	(13)	23,1%	308.741	63.931	382,9%
Centro-Oeste	0,4	(1,0)	-136,5%	8	(6)	-233,3%	101.413	177.070	-42,7%
Norte	(2,3)	13,4	-117,1%	-	93	-100,0%	271.959	165.287	64,5%
Nordeste	0,3	14,2	-97,7%	-	36	-100,0%	687.388	397.269	73,0%
<b>TOTAL</b>	<b>(8,9)</b>	<b>15,8</b>	<b>-156,4%</b>	<b>(6)</b>	<b>108</b>	<b>-105,6%</b>	<b>176.613</b>	<b>270.527</b>	<b>-34,7%</b>

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$000) <sup>1</sup>		
	4T14	4T13	4T14 x 4T13	4T14	4T13	4T14 x 4T13	4T14	4T13	4T14 x 4T13
Lançamentos de 2014	-	1,0	n.a.	-	8	n.a.	-	183.910,3	n.a.
Lançamentos de 2013	0,1	-	n.a.	1	-	n.a.	126.000	-	n.a.
Lançamentos de 2012	0,6	(0,8)	-172,1%	4	(12)	-133,3%	145.000	(821.519,0)	-117,7%
Lançamentos de 2011	0,7	(5,1)	-114,7%	1	(8)	-112,5%	867.552	498.737	73,9%
Lançamentos de 2010	(4,1)	(5,9)	-29,9%	(11)	(15)	-26,7%	196.317	327.913	-40,1%
Lançamentos anteriores a 2010	(6,3)	26,5	-123,7%	(1)	135	-100,7%	490.303	198.489	147,0%
<b>TOTAL</b>	<b>(8,9)</b>	<b>15,8</b>	<b>-156,4%</b>	<b>(6)</b>	<b>108</b>	<b>-105,6%</b>	<b>176.613</b>	<b>270.527</b>	<b>-34,7%</b>

<sup>1</sup> Exclui projetos comerciais.

**Vendas Contratadas 2014**

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$000) <sup>1</sup>		
	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013
Super Economico	(1,4)	8,9	-115,5%	(24,0)	97,0	-124,7%	137.534	99.160	38,7%
Economico	(18,2)	23,7	-176,7%	(79,0)	139,0	-156,8%	255.938	213.848	19,7%
Médio	9,0	35,8	-74,8%	65,0	288,0	-77,4%	207.782	290.193	-28,4%
Médio-Alto	11,9	55,1	-78,4%	24,0	122,0	-80,3%	721.110	847.811	-14,9%
Alto	-	-	n.a.	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Turismo e Comercial	13,9	15,3	-9,0%	26,0	35,0	-25,7%	519.469	-	n.a.
<b>TOTAL</b>	<b>15,3</b>	<b>138,8</b>	<b>-89,0%</b>	<b>12</b>	<b>681</b>	<b>-98,2%</b>	<b>223.237</b>	<b>364.746</b>	<b>-38,8%</b>

Região	2014			2013			2014 x 2013		
	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013
São Paulo	10,7	58,9	-81,7%	22	331	-93,4%	177.940	426.766	-58,3%
Sudeste (ex SP)	(13,2)	(25,7)	-48,5%	(20)	(50)	-60,0%	498.505	479.128	4,0%
Sul	(5,3)	51,8	-110,2%	(73)	159	-145,9%	313.341	306.122	2,4%
Centro-Oeste	(3,5)	(5,1)	-31,1%	(11)	(39)	-71,8%	114.932	148.401	-22,6%
Norte	10,9	34,0	-67,9%	78	206	-62,1%	181.453	263.793	-31,2%
Nordeste	15,7	24,8	-36,9%	16	74	-78,4%	599.213	310.858	92,8%
<b>TOTAL</b>	<b>15,3</b>	<b>138,8</b>	<b>-89,0%</b>	<b>12</b>	<b>681</b>	<b>-98,2%</b>	<b>223.237</b>	<b>364.746</b>	<b>-38,8%</b>

Ano de lançamento	2014			2013			2014 x 2013		
	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013	2014	2013	2014 x 2013
Lançamentos de 2014	-	21,5	n.a.	-	193	n.a.	-	157.842	n.a.
Lançamentos de 2013	3,1	-	n.a.	25	-	n.a.	124.896	-	n.a.
Lançamentos de 2012	2,1	9,6	-77,8%	12	45	-73,3%	178.484	1.064.664	-83,2%
Lançamentos de 2011	0,7	6,7	-89,6%	(4)	81	-104,9%	183.601	291.839	-37,1%
Lançamentos de 2010	(5,8)	(1,5)	295,6%	(19)	24	-179,2%	152.743	363.139	-57,9%
Lançamentos anteriores a 2010	15,1	102,4	-85,2%	(2)	338	-100,6%	427.715	389.049	9,9%
<b>TOTAL</b>	<b>15,3</b>	<b>138,8</b>	<b>-89,0%</b>	<b>12</b>	<b>681</b>	<b>-98,2%</b>	<b>223.237</b>	<b>364.746</b>	<b>-38,8%</b>

<sup>1</sup> Exclui projetos comerciais.

**Velocidade de Vendas (R\$ mil)**

	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14
Estoque Inicial	559.893	558.418	531.807	525.672	542.098
Lançamentos	-	-	-	-	-
Vendas Contratadas	15.835	19.066	8.845	(3.547)	(8.778)
<b>VSO trimestral</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,4%</b>	<b>1,7%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-1,6%</b>

VSO= Vendas Contratadas/(Estoque Inicial+Lançamentos)

**Projetos em Construção e Projetos Concluídos**

A Companhia encerrou o quarto trimestre de 2014 com 17 projetos em construção sob sua gestão.

O cronograma de entrega demonstra que mais de 60% dos sites serão entregues até o final de 2015, agregando R\$ 303 milhões aos recebíveis performados e R\$ 110 milhões ao estoque concluído no período.

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

R\$ mil

	Concluído	2015	2016	Total
Sites	n.a.	10	7	17
Cronograma de recebíveis	325,9	302,8	232,4	861,1
Estoque	269,0	110,1	163,0	542,1

## Banco de Terrenos

Em 31 de dezembro de 2014, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 2,2 bilhões. Do total do banco de terrenos, projetos com aproximadamente R\$ 1,2 bilhão em VGV possuem a possibilidade de lançamento nos próximos três anos (banco de terrenos de curto prazo).

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

	VGV Potencial - Participação Viver (R\$ milhões)						Total
	Super Econômico	Econômico	Médio	Médio-Alto	Alto	Comercial	
São Paulo (estado)	-	327,6	322,1	-	-	136,4	786,1
Sudeste (ex SP)	-	-	-	-	197,7	24,0	221,7
Sul	63,2	14,7	52,0	-	-	62,0	191,9
Centro-Oeste	-	-	-	-	-	-	-
Norte	-	-	-	-	-	-	-
Nordeste	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total do VGV (% Viver)</b>	<b>63,2</b>	<b>342,3</b>	<b>374,1</b>	<b>-</b>	<b>197,7</b>	<b>222,4</b>	<b>1.199,7</b>
<b>% do Total</b>	<b>5,3%</b>	<b>28,5%</b>	<b>31,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>16,5%</b>	<b>18,5%</b>	<b>100,0%</b>
<b># de unidades</b>	<b>878</b>	<b>2.996</b>	<b>1.681</b>	<b>-</b>	<b>1.931</b>	<b>970</b>	<b>8.456</b>

<sup>1</sup> 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.

### Receita Líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 9,2 milhões no 4T14. No ano de 2014, a receita operacional líquida foi de R\$ 158,3 milhões, uma redução de 69,5% em relação a 2013, principalmente em função da redução das vendas líquidas e pelo fato de não terem sido realizados lançamentos no ano.

### Custos dos Imóveis

No 4T14, o custo dos imóveis foi de R\$ 45,4 milhões e, no ano de 2014 totalizou R\$ 234,2 milhões, comparado a um custo de R\$ 570,8 milhões em 2013, uma redução de 59,0% principalmente devido ao volume de projetos entregues no período. A amortização dos encargos financeiros capitalizados foi de R\$ 78,1 milhões em 2014, representando 33% do custo dos imóveis do período.

A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

#### Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	4T14	3T14	4T13	4T14x3T14	4T14x4T13	2014	2013	2014 x 2013
Custo dos Imóveis	45.407	51.302	325.674	-11,5%	-86,1%	234.185	570.811	-59,0%
Custo com terreno, incorporação e construção	24.937	32.053	307.194	-22,2%	-91,9%	156.053	453.166	-65,6%
Encargos Financeiros	20.470	19.249	18.480	6,3%	10,8%	78.132	117.645	-33,6%

## Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 4T14, o lucro bruto ficou negativo em R\$ 36,2 milhões e, no ano de 2014, ficou negativo em R\$ 75,9 milhões. Desconsiderando as despesas financeiras capitalizadas no custo dos imóveis, o lucro bruto ajustado ficou positivo em R\$ 2,3 milhões com margem bruta ajustada de 1,4% em 2014.

### Lucro Bruto (R\$ mil)

	4T14	3T14	4T13	4T14x3T14	4T14x4T13	2014	2013	2014 x 2013
Lucro Bruto	(36.240)	(3.410)	(19.049)	962,8%	90,2%	(75.861)	(52.002)	45,9%
Margem Bruta	-395,3%	-7,1%	-6,2%	-38821 bps	-38912 bps	-47,9%	-10,0%	-3789 bps
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	-172,0%	33,1%	-0,2%	-20510 bps	-17184 bps	1,4%	12,7%	-1122 bps

<sup>1</sup> Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

No 4T14, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 175,0 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$ 55,6 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 31,8%, 30 pontos base abaixo da margem registrada no 4T13.

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)	4T14	3T14	4T13	4T14x3T14	4T14x4T13
Receita a apropriar	174.995	187.804	266.308	-6,8%	-34,3%
Custo a apropriar	(119.416)	(124.496)	(180.927)	-4,1%	-34,0%
Resultado Bruto a apropriar	55.579	63.308	85.381	-12,2%	-34,9%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>31,8%</b>	<b>33,7%</b>	<b>32,1%</b>	<b>-195 bps</b>	<b>-30 bps</b>

## Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 4T14, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 4,1 milhões. No ano de 2014, essas despesas totalizaram R\$ 12,6 milhões, apresentando uma redução de 21,3% em relação a 2013, principalmente devido ao fato da Companhia não ter realizado lançamentos.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização foram de R\$ 9,8 milhões no 4T14, uma redução de 5,8% em relação ao 4T13. Em 2014, as despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização totalizaram R\$ 34,7 milhões uma redução de 23,4% quando comparadas aos R\$ 45,3 milhões de 2013.

## EBITDA

O EBITDA ficou negativo em R\$ 35,0 milhões no 4T14. Em 2014, o EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 39,0 milhões.



A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA ao longo dos últimos trimestres e acumulado no ano de 2014.

Tabela 12 - EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ mil)

	4T14	3T14	2T14	1T14	2014
<b>EBT</b>	<b>(65.160)</b>	<b>(27.208)</b>	<b>(103.360)</b>	<b>(34.682)</b>	<b>(230.410)</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>					
Despesa financeira (Líquida)	8.576	14.481	34.977	19.686	77.720
Despesa financeira (SFH)	7.931	8.137	8.985	9.268	34.321
Despesa financeira (Corporativa)	12.539	11.112	11.188	8.972	43.811
<b>EBIT</b>	<b>(36.114)</b>	<b>6.522</b>	<b>(48.210)</b>	<b>3.244</b>	<b>(74.558)</b>
Depreciações e Amortizações	1.082	1.083	1.081	1.084	4.330
<b>EBITDA</b>	<b>(35.032)</b>	<b>7.605</b>	<b>(47.129)</b>	<b>4.328</b>	<b>(70.228)</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-382,2%</b>	<b>15,9%</b>	<b>-85,5%</b>	<b>9,4%</b>	<b>-44,4%</b>
Itens não recorrentes	-	-	31.251	-	31.251
<b>EBIT Ajustado</b>	<b>(36.114)</b>	<b>6.522</b>	<b>(16.959)</b>	<b>3.244</b>	<b>(43.307)</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(35.032)</b>	<b>7.605</b>	<b>(15.878)</b>	<b>4.328</b>	<b>(38.977)</b>
<b>Margem EBITDA ajustada</b>	<b>-382,2%</b>	<b>15,9%</b>	<b>-28,8%</b>	<b>9,4%</b>	<b>-24,6%</b>

## Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 8,6 milhões no 4T14. Em 2014, as despesas financeiras líquidas foram de R\$ 77,7 milhões, comparadas a R\$ 137,5 milhões em 2013. A diminuição reflete o esforço implementado pela Companhia para redução do seu endividamento.

## Lucro Líquido

No 4T14, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 64,6 milhões e, em 2014, um prejuízo líquido de R\$ 233,8 milhões impactado por (i) encargos financeiros e (ii) em função de não terem sido realizados lançamentos no período.

## Balço Patrimonial

### Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

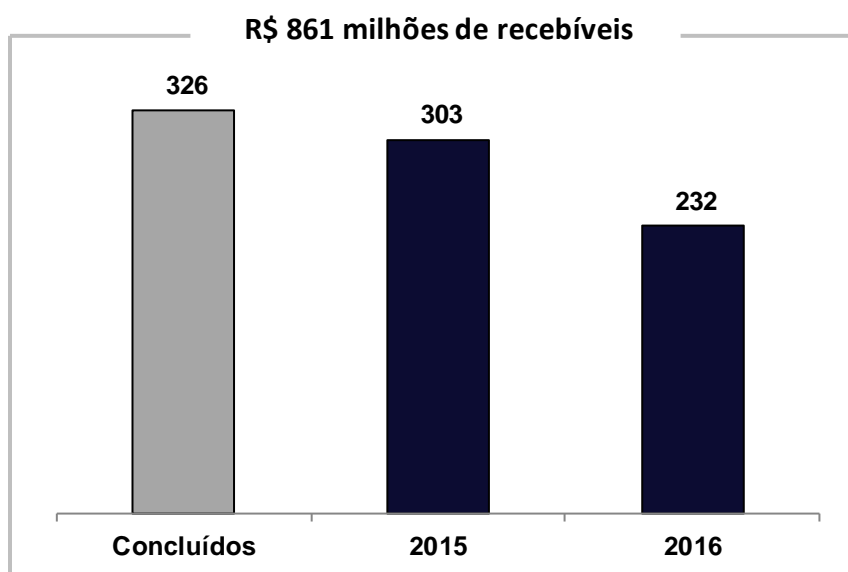
Em 31 de dezembro de 2014, as contas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizavam R\$ 30,9 milhões, contra um saldo de R\$ 96,4 milhões apurado em 30 de setembro de 2014. Durante o quarto trimestre, os recursos foram utilizados no pagamento de despesas financeiras e outros pagamentos gerais relacionados às operações da Companhia.

## Gestão de Carteira e Repasse

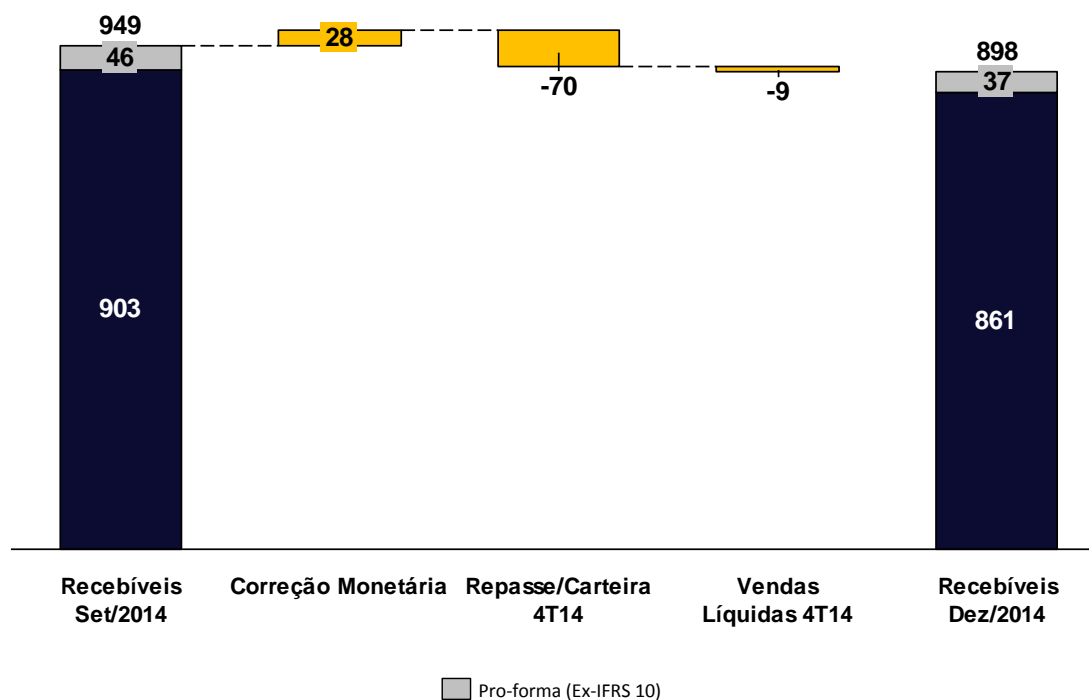
Encerramos o quarto trimestre de 2014 com uma carteira total de R\$ 861 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 326 milhões são relativos a projetos concluídos (considerando R\$ 29 milhões de unidades a receber de permuta da transação da Lagoa dos Ingleses classificadas como Contas a Receber) e R\$ 303 milhões serão performados nos próximos 12 meses, conforme detalhado no gráfico abaixo.

### Contas a receber (R\$ mil)

	4T14	3T14	4T13	4T14x3T14	4T14x4T13
Curto Prazo	644.516	659.948	748.055	-2,3%	-13,8%
Longo Prazo	41.602	55.313	63.330	-24,8%	-34,3%
<b>Total "on balance"</b>	<b>686.118</b>	<b>715.261</b>	<b>811.385</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-15,4%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>174.995</b>	<b>187.804</b>	<b>266.308</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-34,3%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>861.113</b>	<b>903.065</b>	<b>1.077.693</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-20,1%</b>



Os recursos gerados por repasses e gestão de carteira atingiram R\$ 70,3 milhões no 4T14.



### Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

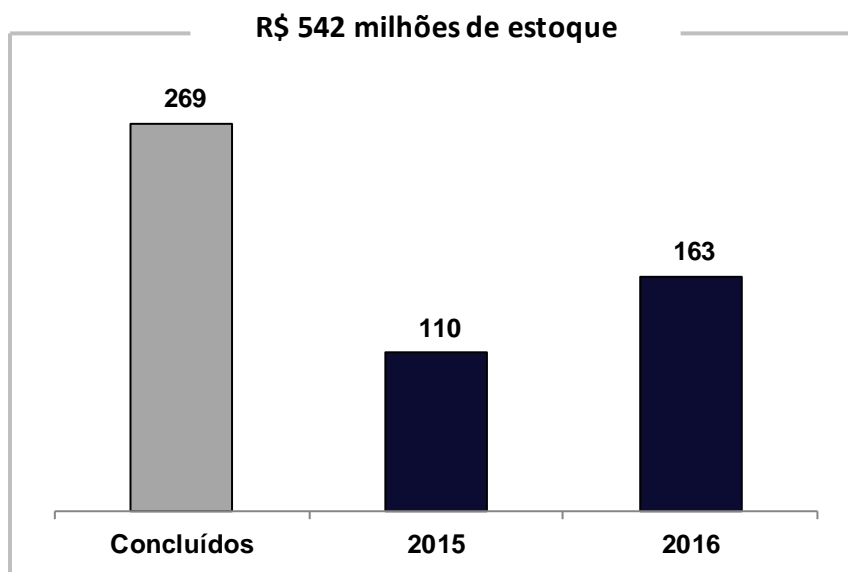
Em 31 de dezembro de 2014, o saldo do estoque da Viver era de R\$ 577,2 milhões. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento, adiantamentos a fornecedores e unidades concluídas, como detalhado abaixo.

#### Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	4T14	3T14	4T13	4T14x3T14	4T14x4T13
Terrenos	216.615	210.556	393.780	2,9%	-45,0%
Construções em andamento	121.054	162.185	145.164	-25,4%	-16,6%
Unidades prontas	232.478	179.308	125.779	29,7%	84,8%
Adiantamento a fornecedores	7.074	7.715	16.366	-8,3%	-56,8%
<b>Total</b>	<b>577.221</b>	<b>559.764</b>	<b>681.089</b>	<b>3,1%</b>	<b>-15,3%</b>

### 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:



Em 31 de dezembro, o estoque a valor de mercado de unidades concluídas representava um VGV de R\$ 269 milhões.

#### Estoque a Valor de Mercado (R\$ mil)

Segmento	Unidades Concluídas	Próximos 7 - 12 meses	Próximos 13 - 24 meses	Total
Alto	-	-	-	-
Médio Alto	34.046	61.609	-	95.654
Médio	129.810	22.089	52.689	204.588
Econômico e Super Econômico	45.876	26.369	110.341	182.585
Turismo e Comercial	59.271	-	-	59.271
<b>TOTAL</b>	<b>269.002</b>	<b>110.066</b>	<b>163.029</b>	<b>542.098</b>
%	<b>49,6%</b>	<b>20,3%</b>	<b>30,1%</b>	<b>100,0%</b>

## Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida corporativa de R\$ 163,5 milhões ao final de 2014 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 90,6%.

#### Estrutura de Capital (R\$ milhões)

	Dez 14	Set 14	Jun 14	Mar 14	Dez 13
<b>Curto Prazo</b>	<b>556,2</b>	<b>596,4</b>	<b>572,1</b>	<b>434,8</b>	<b>298,7</b>
Dívida Corporativa	114,0	152,8	129,5	131,6	148,6
Dívida de SFH e projetos <sup>1</sup>	442,2	443,6	442,6	303,2	150,1
<b>Longo Prazo</b>	<b>279,5</b>	<b>269,6</b>	<b>320,3</b>	<b>470,8</b>	<b>612,0</b>
Dívida Corporativa	80,4	32,2	52,4	50,1	37,2
Dívida de SFH e projetos <sup>1</sup>	199,1	237,4	267,9	420,7	574,8
<b>Dívida Total</b>	<b>835,7</b>	<b>866,0</b>	<b>892,4</b>	<b>905,6</b>	<b>910,7</b>
Caixa e Disponibilidades	30,9	96,4	141,2	171,8	180,8
<b>Dívida Líquida</b>	<b>804,8</b>	<b>769,6</b>	<b>751,2</b>	<b>733,8</b>	<b>729,9</b>
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	163,5	136,1	113,0	104,6	107,1
Patrimônio Líquido	180,4	245,1	273,2	385,7	413,3
<b>Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido</b>	<b>446,1%</b>	<b>314,0%</b>	<b>275,0%</b>	<b>190,3%</b>	<b>176,6%</b>
<b>Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido</b>	<b>90,6%</b>	<b>55,5%</b>	<b>41,4%</b>	<b>27,1%</b>	<b>25,9%</b>

<sup>1</sup> Conforme detalhado nas notas explicativas 15 e 16 do ITR.

## Geração de caixa

Como pode ser visto abaixo, ao longo dos últimos trimestres a Companhia reduziu de forma relevante seu endividamento (em mais de R\$ 400 milhões) e, com a grande concentração de entregas nos próximos trimestres, essa tendência deve se acentuar.

Varição da Dívida Líquida + Securitizações (R\$ milhões)	2014	4T14	3T14	2T14	1T14	2013
Disponibilidades	30,9	30,9	96,4	141,2	171,8	180,8
<b>Varição de Caixa</b>	<b>(149,9)</b>	<b>(65,5)</b>	<b>(44,8)</b>	<b>(30,6)</b>	<b>(9,0)</b>	-
<b>Endividamento</b>	<b>835,7</b>	<b>835,7</b>	<b>866,0</b>	<b>892,4</b>	<b>905,6</b>	<b>910,7</b>
Dívida Corporativa	194,4	194,4	185,0	181,9	181,7	185,8
Dívida de SFH e projetos	641,3	641,3	681,0	710,5	723,9	724,9
<b>Varição do Endividamento</b>	<b>(75,0)</b>	<b>(30,3)</b>	<b>(26,4)</b>	<b>(13,2)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>(291,9)</b>
<b>Varição da Dívida Líquida</b>	<b>74,8</b>	<b>35,2</b>	<b>18,4</b>	<b>17,4</b>	<b>3,9</b>	<b>(291,9)</b>
<b>Securitizações</b>	<b>69,3</b>	<b>69,3</b>	<b>72,9</b>	<b>76,1</b>	<b>194,6</b>	<b>203,3</b>
Coobrigação	34,2	34,2	37,1	40,4	44,4	48,7
Emissão de CRI	35,2	35,2	35,7	35,6	150,2	154,6
<b>Varição da Securitizações</b>	<b>(134,0)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(118,5)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(31,0)</b>
<b>Varição Dívida Líquida + Securitizações</b>	<b>(59,1)</b>	<b>31,7</b>	<b>15,2</b>	<b>(101,1)</b>	<b>(4,8)</b>	<b>(322,9)</b>

## 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](mailto:ri.viver@viverinc.com.br)

[www.viver.com.vc/ri](http://www.viver.com.vc/ri)

## Apêndice

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	4T14	3T14	4T14 x 3T14	4T13	4T14 x 4T13
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>9.294</b>	<b>49.327</b>	<b>-81,2%</b>	<b>335.087</b>	<b>-97,2%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(127)	(1.435)	-91,1%	(28.462)	-99,6%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>9.167</b>	<b>47.892</b>	<b>-80,9%</b>	<b>306.625</b>	<b>-97,0%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(45.407)</b>	<b>(51.302)</b>	<b>-11,5%</b>	<b>(325.674)</b>	<b>-86,1%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(36.240)</b>	<b>(3.410)</b>	<b>962,8%</b>	<b>(19.049)</b>	<b>90,2%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(20.344)</b>	<b>(9.317)</b>	<b>118,4%</b>	<b>(33.732)</b>	<b>-39,7%</b>
Despesas com comercialização	(4.083)	(4.369)	-6,5%	(3.576)	14,2%
Despesas gerais e administrativas	(10.930)	(8.433)	29,6%	(11.534)	-5,2%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(5.281)	(2.944)	79,4%	(18.034)	-70,7%
Resultado de equivalência patrimonial	(50)	6.429	-100,8%	(588)	-91,5%
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>	<b>(56.584)</b>	<b>(12.727)</b>	<b>344,6%</b>	<b>(52.781)</b>	<b>7,2%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(8.576)</b>	<b>(14.481)</b>	<b>-40,8%</b>	<b>(67.848)</b>	<b>-87,4%</b>
Despesas financeiras	(19.102)	(25.051)	-23,7%	(79.477)	-76,0%
Receitas financeiras	10.526	10.570	-0,4%	11.629	-9,5%
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(65.160)</b>	<b>(27.208)</b>	<b>139,5%</b>	<b>(120.629)</b>	<b>-46,0%</b>
Imposto de renda e contribuição social	737	(1.544)	-147,7%	(1.670)	-144,1%
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(64.423)</b>	<b>(28.752)</b>	<b>124,1%</b>	<b>(122.299)</b>	<b>-47,3%</b>
Participação de não controladores	(219)	143	-253,1%	176	-224,4%
<b>Prejuízo líquido do período proveniente de operações continuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações descontinuidades	-	-	n.a.	-	n.a.
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(64.642)</b>	<b>(28.609)</b>	<b>125,9%</b>	<b>(122.123)</b>	<b>-47,1%</b>

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2014	2013	2014 x 2013
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>163.218</b>	<b>563.574</b>	<b>-71,0%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(4.894)	(44.765)	-89,1%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>158.324</b>	<b>518.809</b>	<b>-69,5%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(234.185)</b>	<b>(570.811)</b>	<b>-59,0%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(75.861)</b>	<b>(52.002)</b>	<b>45,9%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(76.829)</b>	<b>(83.785)</b>	<b>-8,3%</b>
Despesas com comercialização	(12.633)	(16.062)	-21,3%
Despesas gerais e administrativas	(38.994)	(49.715)	-21,6%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(34.726)	(27.508)	26,2%
Resultado de equivalência patrimonial	9.524	9.500	0,3%
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>	<b>(152.690)</b>	<b>(135.787)</b>	<b>12,4%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(77.720)</b>	<b>(137.510)</b>	<b>-43,5%</b>
Despesas financeiras	(116.516)	(174.478)	-33,2%
Receitas financeiras	38.796	36.968	4,9%
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(230.410)</b>	<b>(273.297)</b>	<b>-15,7%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(3.414)	(8.128)	-58,0%
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(233.824)</b>	<b>(281.425)</b>	<b>-16,9%</b>
Participação de não controladores	472	28	1585,7%
<b>Prejuízo líquido do período proveniente de operações continuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações descontinuidades	-	-	n.a.
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(233.352)</b>	<b>(281.397)</b>	<b>-17,1%</b>

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 14	Set 14	Jun 14	Mar 14	Dez 2014 x Set 2014	Dez 13	Dez 2014 x Dez 2013
<b>ATIVO</b>							
<b>Circulante</b>	<b>1.113.626</b>	<b>1.160.875</b>	<b>1.241.228</b>	<b>1.388.148</b>	<b>-4,1%</b>	<b>1.439.179</b>	<b>-22,6%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	29.598	47.507	67.698	75.825	-37,7%	77.403	-61,8%
Títulos e valores mobiliários	-	47.644	72.254	94.676	n.a.	102.100	-100,0%
Contas a receber	661.652	676.996	707.552	727.699	-2,3%	767.428	-13,8%
Imóveis a comercializar	390.248	356.126	334.729	423.444	9,6%	429.189	-9,1%
Créditos diversos	20.068	20.255	36.175	37.576	-0,9%	39.337	-49,0%
Impostos e contribuições a compensar	10.818	11.034	20.883	27.363	-2,0%	11.153	-3,0%
Despesas com vendas a apropriar	1.242	1.313	1.937	1.565	-5,4%	1.284	-3,3%
<b>Não circulante</b>	<b>417.950</b>	<b>453.054</b>	<b>424.215</b>	<b>526.720</b>	<b>-7,7%</b>	<b>537.723</b>	<b>-22,3%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>313.689</b>	<b>343.383</b>	<b>319.104</b>	<b>416.823</b>	<b>-8,6%</b>	<b>421.702</b>	<b>-25,6%</b>
Títulos e valores mobiliários	1.312	1.293	1.265	1.255	1,5%	1.256	4,5%
Contas a receber	41.602	55.313	52.380	92.534	-24,8%	63.330	-34,3%
Imóveis a comercializar	186.973	203.638	192.425	252.660	-8,2%	251.900	-25,8%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	70.701	69.292	69.171	66.497	2,0%	68.822	2,7%
Partes relacionadas	10.357	10.884	1.166	1.152	-4,8%	1.088	851,9%
Impostos e contribuições a compensar	2.154	2.304	2.038	2.066	-6,5%	34.257	-93,7%
Despesas com vendas a apropriar	590	659	659	659	-10,5%	1.049	-43,8%
	<b>104.261</b>	<b>109.671</b>	<b>105.111</b>	<b>109.897</b>	<b>-4,9%</b>	<b>116.021</b>	<b>-10,1%</b>
Investimentos	75.368	79.604	73.619	76.901	-5,3%	79.003	-4,6%
Imobilizado líquido	15.442	16.073	16.965	17.926	-3,9%	21.421	-27,9%
Intangível	13.451	13.994	14.527	15.070	-3,9%	15.597	-13,8%
<b>Total do ativo</b>	<b>1.531.576</b>	<b>1.613.929</b>	<b>1.665.443</b>	<b>1.914.868</b>	<b>-5,1%</b>	<b>1.976.902</b>	<b>-22,5%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>							
<b>Circulante</b>	<b>975.613</b>	<b>1.003.226</b>	<b>997.931</b>	<b>1.002.852</b>	<b>-2,8%</b>	<b>931.796</b>	<b>4,7%</b>
Empréstimos e finan.a.amentos <sup>1</sup>	341.665	377.250	368.017	335.852	-9,4%	225.560	51,5%
Debêntures <sup>1</sup>	304.252	360.537	358.206	318.590	-15,6%	345.852	-12,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	12.584	13.042	13.128	13.372	-3,5%	12.524	0,5%
Certificados de recebíveis imobiliários	27.754	27.874	27.010	107.021	-0,4%	102.545	-72,9%
Obrigações com investidores	55.316	55.485	54.085	52.349	-0,3%	50.343	9,9%
Fornecedores	33.862	29.935	27.548	30.055	13,1%	29.903	13,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	58.288	84.836	85.125	84.026	-31,3%	92.891	-37,3%
Contas a pagar	21.855	21.087	32.348	33.219	3,6%	41.409	-47,2%
Credores por imóveis compromissados	9.861	9.861	10.426	10.426	0,0%	10.496	-6,0%
Adiantamentos de clientes e outros	28.319	18.095	15.409	11.402	56,5%	6.883	311,4%
Partes relacionadas	77.026				n.a.	7.842	882,2%
Provisões	3.765	4.476	4.827	4.945	-15,9%	5.385	-30,1%
Provisões para perdas em investimentos	1.066	748	1.802	1.595	42,5%	163	554,0%
<b>Não Circulante</b>	<b>474.450</b>	<b>464.767</b>	<b>492.824</b>	<b>632.099</b>	<b>2,1%</b>	<b>730.094</b>	<b>-35,0%</b>
Empréstimos e finan.a.amentos <sup>1</sup>	189.586	144.614	178.648	212.735	31,1%	315.555	-39,9%
Debêntures <sup>1</sup>	125.915	105.480	105.470	151.858	19,4%	128.737	-2,2%
Coobrigação na cessão de recebíveis	21.596	24.095	27.302	31.042	-10,4%	36.205	-40,4%
Certificados de recebíveis imobiliários	7.414	7.842	8.634	43.178	-5,5%	52.053	-85,8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	80.201	66.082	63.502	65.371	21,4%	70.188	14,3%
Contas a pagar	2.989	3.347	3.827	4.826	-10,7%	5.106	-41,5%
Adiantamentos de clientes e outros	6.703	7.269	7.269	33.980	-7,8%	37.184	-82,0%
Provisões	40.046	36.533	34.659	33.546	9,6%	31.733	26,2%
Partes relacionadas	-	69.505	63.513	55.563	-100,0%	53.333	n.a.
Participação dos não controladores	6.602	6.383	6.526	6.796	3,4%	6.749	-2,2%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>74.911</b>	<b>139.553</b>	<b>168.162</b>	<b>273.121</b>	<b>-46,3%</b>	<b>308.263</b>	<b>-75,7%</b>
Capital social	1.258.060	1.258.060	1.258.060	1.258.060	0,0%	1.258.060	0,0%
Prejuízos acumulados	(1.183.149)	(1.118.507)	(1.089.898)	(984.939)	5,8%	(949.797)	24,6%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.531.576</b>	<b>1.613.929</b>	<b>1.665.443</b>	<b>1.914.868</b>	<b>-5,1%</b>	<b>1.976.902</b>	<b>-22,5%</b>

<sup>1</sup> Conforme detalhado na nota explicativa nº 15 e 16 da DFP.