VIVER

30 de março de 2022

RELEASE DE RESULTADOS 4T21

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461,
Torre Sul, 10º Andar - Pinheiros, São Paulo - SP, 01452-002

São Paulo, 30 de março de 2022
A Viver Incorporadora e Construtora S.A. anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao quarto trimestre de 2021 (4T21).

Webcast

Data: 31 de março de 2022
Hora: 15:00 (horário de Brasília)
Link:

Clique aqui

Telefone: + 55 11 3127-4971
+ 55 11 3728-5971

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)
Cotação: R$ 1,23 (30/12/2021)
Quantidade de ações: 142.902.713
Valor de Mercado: R$ 176 MM

Contate o RI

Naira Sampaio
ri.viver@viver.com.br
+55 (11) 3046-3015
www.ri.viver.com.br

Destaques 4T21

- Certificação do trânsito em julgado da sentença que proferiu o **encerramento da Recuperação Judicial**;
- Foco na **aquisição de ativos** em linha com as estratégias da Solv. e Viver;
- **Vendas brutas** totalizaram R$ 12,8 milhões enquanto no ano de 2021 foi de R$ 59,8 milhões, representando aumento de **20%** em relação ao ano de 2020 e **124%** em relação a 2019;
- Aumento de **caixa** de **119%** relação a 2020;
- Redução do **prejuízo acumulado** em **68%** em relação a 2020.

4T21

VIVER

SUMÁRIO

01 Mensagem da Administração

02 Desempenho Operacional

03 Recuperação Judicial e processos Judiciais

04 Desempenho Econômico-Financeiro

05 Balanço Patrimonial

06 Anexos

Mensagem da Administração

2021, um ano chave para a Viver

A Administração segue comprometida com o processo de reestruturação da Companhia que se iniciou em 2019. Adotamos políticas mais conservadoras em relação à alavancagem, foram mais de R$ 1 bi de desalavancagem desde o início da reestruturação, reduzimos de forma relevante os passivos judiciais, finalizamos todas as obras interrompidas do legado e reforçamos o caixa para suportar os novos investimentos e a nova realidade da Companhia.

No exercício de 2021, a Companhia superou o maior desafio de sua história: a saída da Recuperação Judicial. Além da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, o exercício de 2021 nos trouxe o desafio e a certeza de que a empresa está preparada para um novo ciclo de operações e crescimento, por meio das novas propostas de modelo de negócio: *Distressed* e *Greenfield.*

No campo *Distressed*, criamos a Solv., um modelo de negócio exclusivamente para projetos imobiliários residenciais interrompidos. A Solv. nasce para destinar e solucionar os problemas gerados pela falta de liquidez e de crédito, como a interrupção das obras e o aumento dos passivos judiciais. Além do *know-how* de implantar esses planos de revitalização dos projetos, temos uma equipe altamente experiente e preparada para executá-los. A Solv. prospectou parceiros e estruturou um plano de continuidade para cada projeto dentro da Recuperação Judicial da Viver. A missão da Solv. é adquirir projetos inacabados, renegociar seus passivos, repaginar e concluir as suas obras.

No universo *Greenfield*, definimos uma estratégia menos abrangente que no passado, passando a atuar no nicho de projetos com VGVs entre R$ 70 e R$ 110 milhões, situados em áreas de média renda na cidade de São Paulo, com menor concorrência e melhores oportunidades.

Mensagem da Administração

As aquisições vêm sendo realizadas integralmente pela empresa ou por meio de parcerias estratégicas com sócios especializados nos locais de aquisição.

A nova Administração, na Companhia desde 2019, encontrou naquele ano uma empresa que lutava pela sua sobrevivência e passava por momentos muito difíceis, tanto financeiramente como estruturalmente. Ano após ano, a Companhia ganhou corpo, fez as correções necessárias e os problemas começaram a ser resolvidos, proporcionando uma realidade de maior liquidez para a Companhia.

A expectativa para o ano de 2020 era de um ano menos turbulento. Logo nos deparamos com a pandemia do Covid-19. Redobramos a atenção e os esforços e, com muito trabalho e dedicação, tornamos 2020 um ano de indicadores operacionais incríveis.

A performance da Companhia melhorou consideravelmente em 2021. Os processos estão mais maduros e os resultados em contínuo progresso. A Companhia está pronta para o novo ciclo descrito acima e, com estratégias bem definidas, projeta crescimento de suas operações para 2022.

Indicadores Operacionais e Financeiros

R$ milhões, exceto quando indicado	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Destaques Operacionais								
Vendas Contratadas (100%)	12,3	20,3	-39,2%	15,2	-18,7%	59,1	51,9	13,7%
Vendas Contratadas (% Viver)	12,3	20,0	-38,8%	14,6	-16,1%	58,0	49,6	16,9%
Vendas Contratadas (Unidades)	42	58	-27,6%	48	-12,5%	176	159	10,7%
Preço Médio de Vendas (R$)	292.307	343.455	-14,9%	305.010	-4,2%	329.542	312.006	5,6%
Destaques Financeiros								
Receita Líquida	6,3	19,0	-66,8%	16,6	-62,0%	68,0	44,0	54,5%
Lucro (Prejuízo) Bruto	(1,7)	2,3	-173,9%	(3,8)	-55,3%	12,6	(14,1)	-189,4%
Margem Bruta	-27,7%	12,1%	- 39,8 p.p.	-22,6%	- 5,2 p.p.	18,5%	-31,9%	50,4 p.p
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado[1]	1,2	5,5	-78,2%	(0,7)	-271,4%	22,3	(6,7)	-432,8%
Margem Bruta Ajustada[1]	19,3%	29,0%	- 9,7 p.p.	-4,4%	23,7 p.p	32,8%	-48,5%	81,3 p.p
EBITDA	(40,0)	(12,4)	222,6%	(53,7)	-25,5%	(39,2)	(136,1)	-71,2%
Margem EBITDA	-639,2%	-65,3%	- 573,8 p.p.	-322,6%	- 316,5 p.p.	-57,7%	-309,3%	251,6 p.p
Lucro (Prejuízo)	(42,7)	(17,8)	139,9%	(64,1)	-33,4%	(57,9)	(181,2)	-68,0%
Margem Líquida	-677,8%	-93,7%	- 584,1 p.p.	-386,1%	- 291,6 p.p.	-85,1%	-411,8%	326,7 p.p
Receitas a Apropriar	8,3	3,7	124,3%	1,5	453,3%	8,3	1,5	453,3%
Resultados a Apropriar	0,4	0,2	100,0%	0,4	0,0%	0,4	0,4	0,0%
Margem dos Resultados a Apropriar	4,3%	4,2%	0,2 p.p	28,4%	- 24,0 p.p.	4,3%	28,4%	- 24,0 p.p.
Despesas com comercialização	(2,5)	(1,3)	92,3%	(0,5)	400,0%	(6,6)	(4,5)	46,7%
G&A[2]	(10,2)	(20,6)	-50,5%	(10,6)	-3,8%	(47,1)	(26,6)	77,1%

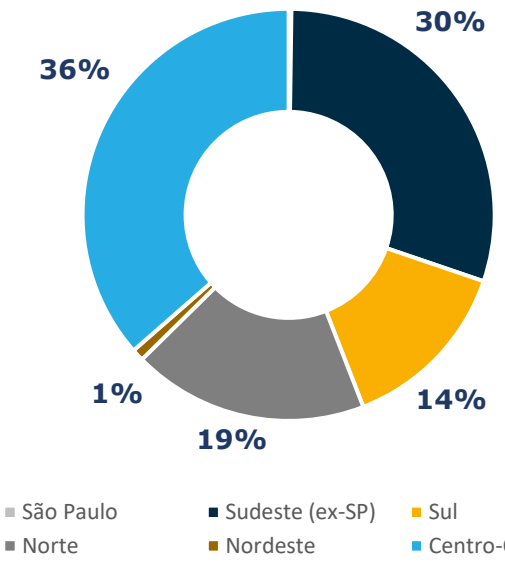
[1] Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.
[2] Excluindo Depreciação e Amortização

Desempenho Operacional

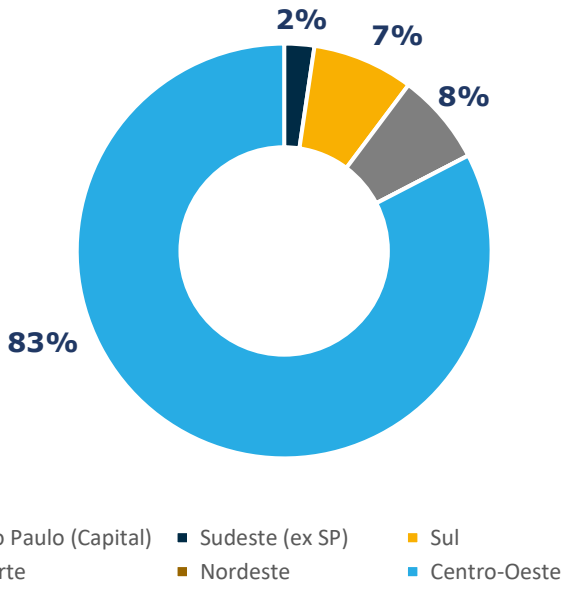
Vendas Contratadas

O desempenho das vendas no exercício de 2021 foi impulsionado, principalmente, pelo relançamento do empreendimento Nova Fama (GO), realizado no terceiro trimestre do ano. Este empreendimento consistia na última obra paralisada da Companhia. O seu relançamento é resultado de anos de trabalho no processo de reestruturação da Companhia.

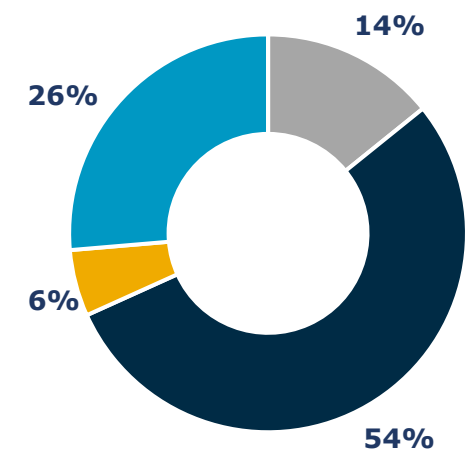
Vendas por Região 2021



Vendas por Região 4T21

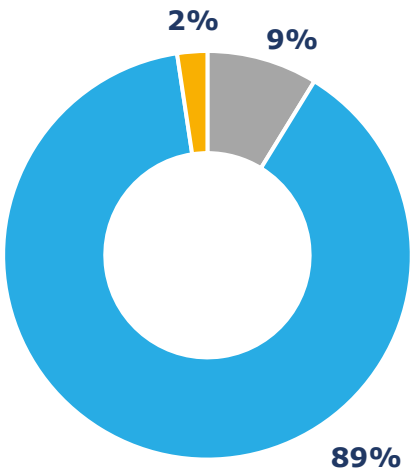


Vendas por Segmento 2021



Super Econômico | Econômico
Médio | Médio-Alto
Alto | Turismo e Comercial

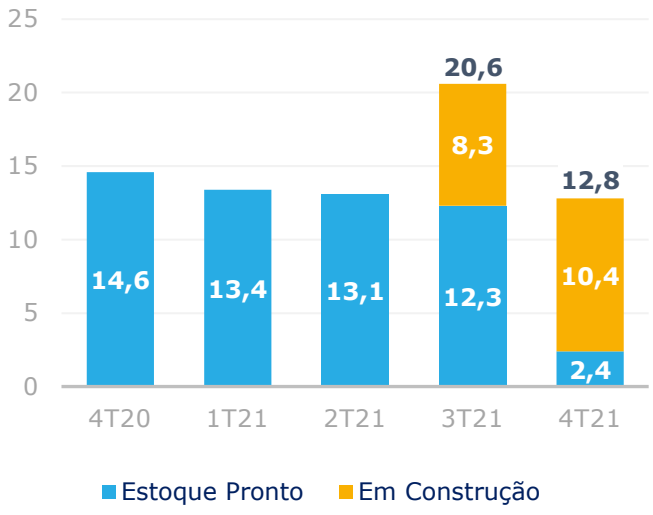
Vendas por Segmento 4T21



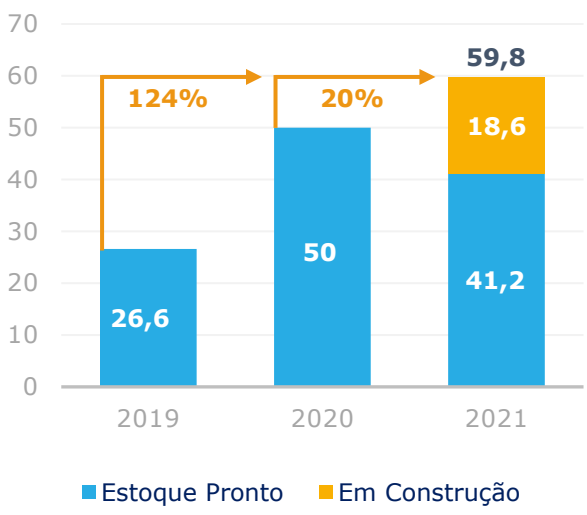
Super Econômico | Econômico
Médio | Médio-Alto
Alto | Turismo e Comercial

No 4T21 as vendas contratadas brutas totalizaram R$ 12,8 milhões enquanto no ano de 2021 foi de R$ 59,8 milhões, sendo R$ 41,2 milhões de estoque performado e R$ 18,6 milhões de projetos em construção, representando um aumento de 20% em relação ao exercício de 2020 e 124% em relação a 2019.

Vendas Brutas 4T21
(R$ milhões)

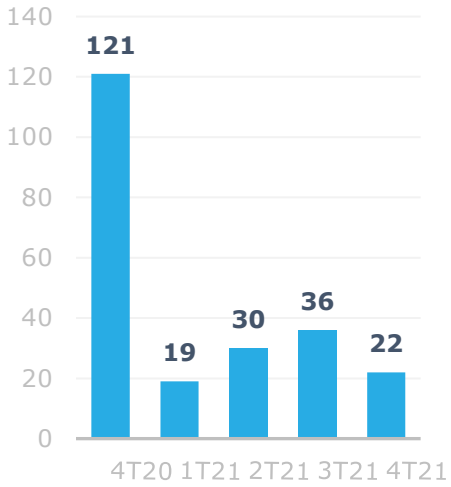


Vendas Brutas 2021
(R$ milhões)

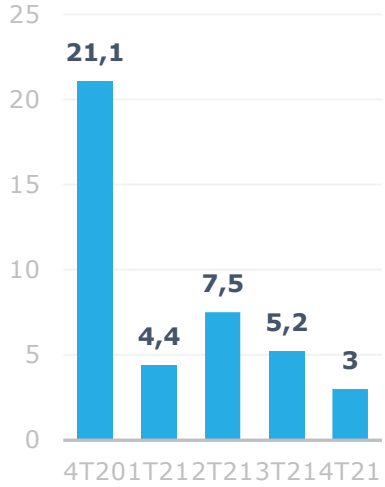


A companhia manteve sua política de distratos de recebíveis duvidosos. As unidades distratadas retornaram ao estoque para comercialização da Companhia. No 4T21 foram distratadas 22 unidades com VGV potencial de R$ 3 milhões e R$ 524 mil de devolução a cliente, conforme gráficos a seguir:

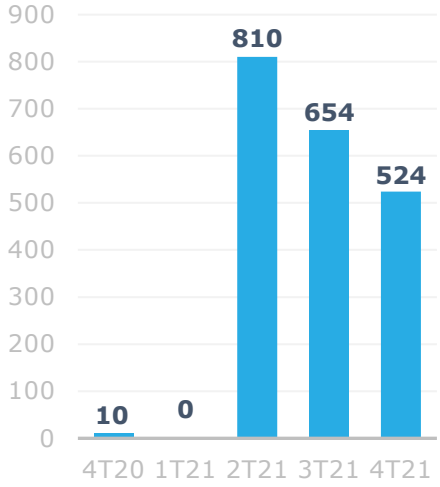
Quantidade de Distratos



VGV Potencial
(R$ milhões)

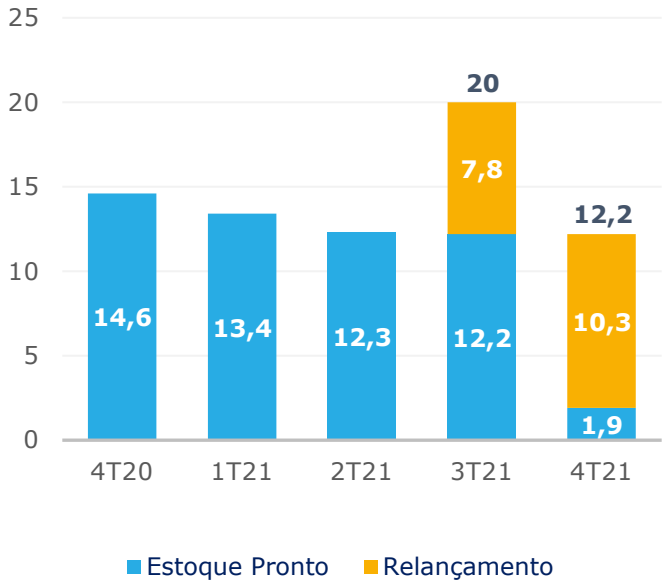


Valor de Devolução
(R$ mil)

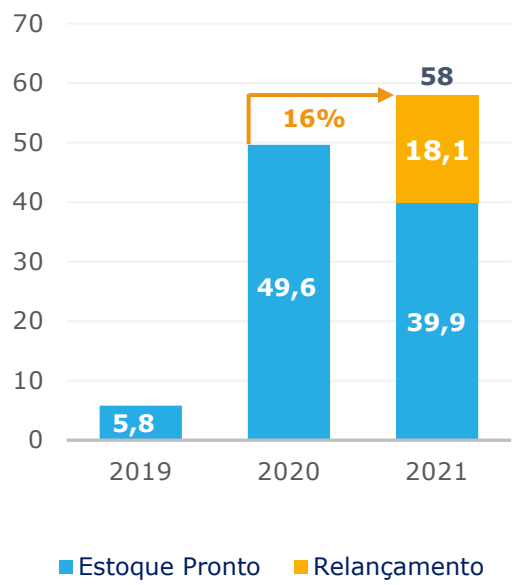


Dessa forma, as vendas líquidas de distratos totalizaram R$ 12,2 milhões no 4T21, dos quais R$ 10,3 milhões referem-se a imóveis em construção. No acumulado do ano, as vendas líquidas somaram R$ 58 milhões, representando aumento de 16% em relação ao exercício anterior.

Vendas Líquidas 4T21
(R$ milhões)



Vendas Líquidas 2021
(R$ milhões)



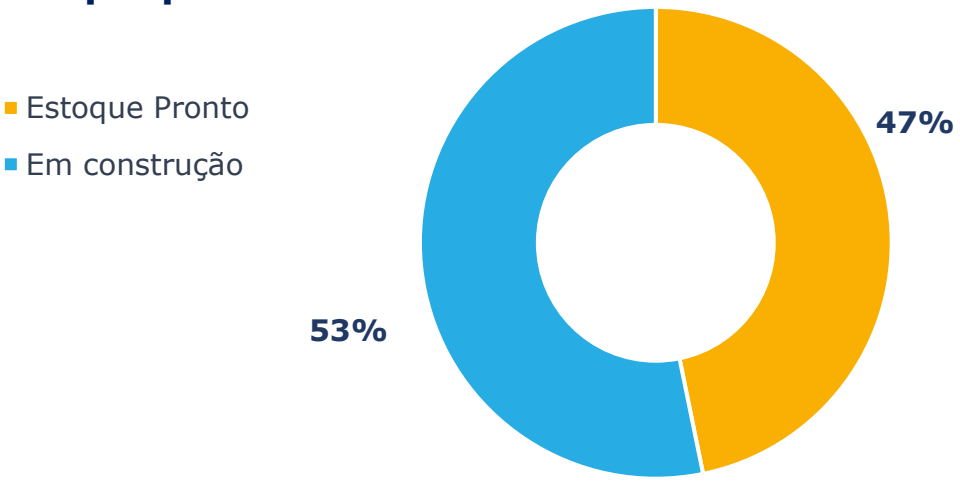
Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o exercício de 2021 com 429 unidades em estoque, com um VGV líquido de comissão de R$ 75,7 milhões referentes à participação da Companhia, excluindo-se vagas de garagem. Deste total, 47% são estoques prontos e 53% em construção. Em dezembro de 2020 o estoque da Companhia era de R$ 102,3 milhões. Ao longo do exercício de 2021, reduzimos em 26% este estoque, buscando solucionar um dos legados da Companhia.

O estoque de 2021 possui a seguinte distribuição por segmento de mercado:

Estoque por Segmento

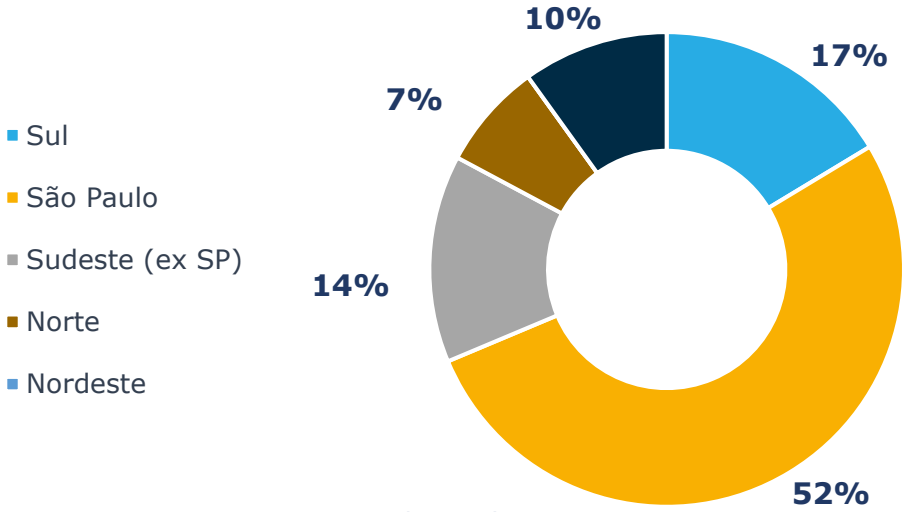
Estoque por Fase



Landbank

O *Landbank* da companhia está sendo requalificado para alinharmos as estratégias das Viver e da Solv. Hoje, o *Landbank* corresponde ao valor de *book* de R$ 129,1 milhões, enquanto seu valor de avaliação representa o montante de R$ 239,7 milhões, aumento de 50% em relação ao trimestre anterior devido a atualização do valor de avaliação dos terrenos:

Valor de Avaliação por Região



[1]Dos novos projetos, apenas o terreno Paulistânia está contemplado.

Empreendimentos

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía, sob sua gestão, um empreendimento com Patrimônio de Afetação a ser finalizado com habite-se parcial emitido, chamado Nova Fama Club Residence.
O projeto Beira Mar Condomínio Clube, situado em Paulista (PE), foi concluído em 2021.

NOVA FAMA CLUB RESIDENCE

Data Relançamento: 18/09/2021
Participação: 100%
Localização: Goiânia (GO)
Segmento: Econômico
VGV líquido estimado: R$56 milhões
Unidades: 264
% Unidades vendidas: 33%
Acesse o Site

Eventos Subsequentes

VIVER - *GREENFIELD*

LA VISTA JARDIM AVELINO

Data Lançamento: 12/02/2022
Classificação: *Greenfield*
Participação: 10%
Localização: Jardim Avelino – São Paulo (SP)
Segmento: Econômico
VGV líquido estimado: R$ 35,7 milhões
Unidades: 140
Acesse o Site

CRICIUMAL

Localização: Mooca – São Paulo (SP)
Classificação: *Greenfield*
Participação: 25%
Segmento: Econômico
VGV Bruto estimado: R$ 42,6 milhões
Unidades: 152

HERVAL

Localização: Belenzinho - São Paulo (SP)
Classificação: *Greenfield*
Participação: 25%
Segmento: Econômico
VGV Bruto estimado: R$ 63,6 milhões
Unidades: 240

PAULISTÂNIA*

Localização: Vila Madalena - São Paulo (SP)
Classificação: *Greenfield*
Participação: 100%
Projeto em desenvolvimento e estudo

SOLV. - *DISTRESSED*

PARK 183 IBIRAPUERA

Localização: Vila Mariana - São Paulo (SP)
Classificação: Retomada de obra parada
Participação: 100%
Segmento: Médio Alto
VGV Bruto estimado: R$ 16 milhões
Unidades Totais: 23

*Realização AVVIO

Recuperação Judicial e Processos Judiciais

Recuperação Judicial

No dia 14 de junho de 2021, a Viver ingressou com pedido de encerramento do processo de Recuperação Judicial ("RJ") da companhia e suas controladas, perante juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital de São Paulo, uma vez que as obrigações exigíveis até a presente data decorrentes dos planos da Recuperação Judicial foram integralmente cumpridas.

A KPMG, na qualidade de Administradora Judicial ("AJ"), emitiu seu parecer favorável ao encerramento da Recuperação Judicial e, na sequência o juiz conferiu prazo para manifestação dos credores.

Alguns credores se manifestaram contra o levantamento da RJ, sendo um consumidor que alega que não recebeu as ações (revisto para receber na sexta tranche), um condomínio, cujo caso já foi julgado pelo tribunal e, por fim, o Banco do Brasil que alega que detém um recurso no Superior Tribunal de Justiça em face da decisão homologatória do PRJ.

Protocolou-se petição nos autos do processo da RJ rebatendo as manifestações acostadas aos autos e requerendo o deferimento do pedido de saída da RJ.

A decisão deferindo o encerramento da Recuperação Judicial da Companhia foi proferida em 02 de agosto de 2021. Foram opostos embargos de declaração pelo Banco do Brasil alegando a existência de recurso especial pendente a julgamento no STJ em face da decisão homologatória do PRJ. Ademais, também foram opostos embargos de declaração pela Viver alegando a omissão em relação a apresentação do relatório circunstancial da AJ, consolidação do Quadro Geral de Credores, bem como em relação a instrução a respeito do pós-encerramento para os credores.

Em 21 de setembro de 2021, a KPMG se manifestou favoravelmente aos embargos de declaração apresentados pela companhia e negativamente em relação aos embargos de declaração opostos pelo Banco.

Ato contínuo, o juiz proferiu decisão na RJ tratando de diversos temas em 01 de outubro de 2021. Dentre eles, vale desde logo ressaltar que (i) os embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil foram rejeitados, assim como os embargos dos condomínios e (ii) os embargos de declaração opostos pela Viver foram acolhidos.

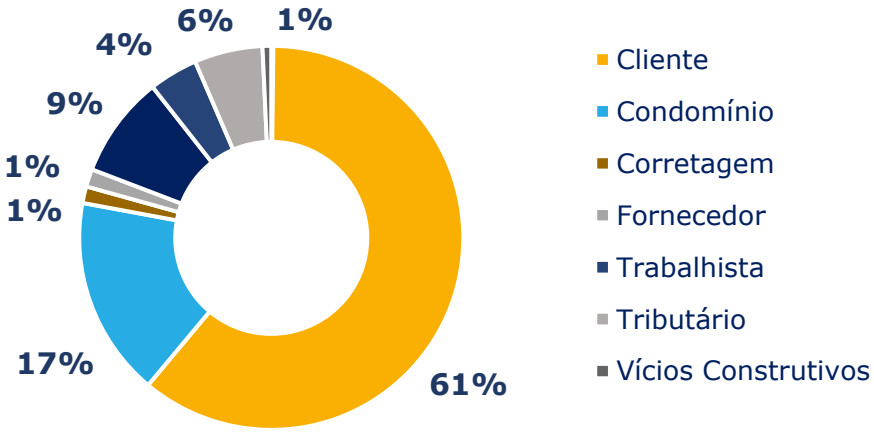
Foram opostos novos embargos de declaração por uma credora informando uma omissão do juízo, bem como protocolado nos autos alguns instrumentos de conciliação para homologação. E, em 27 de outubro de 2021, o juiz rejeitou os embargos de declaração opostos, bem como homologando os instrumentos de conciliação firmados.

Em 17 de dezembro de 2021, foi certificado o trânsito em julgado da decisão que determinou o encerramento da Recuperação Judicial do Grupo Viver, de modo que não cabe mais recurso em face do encerramento.

Processos Judiciais

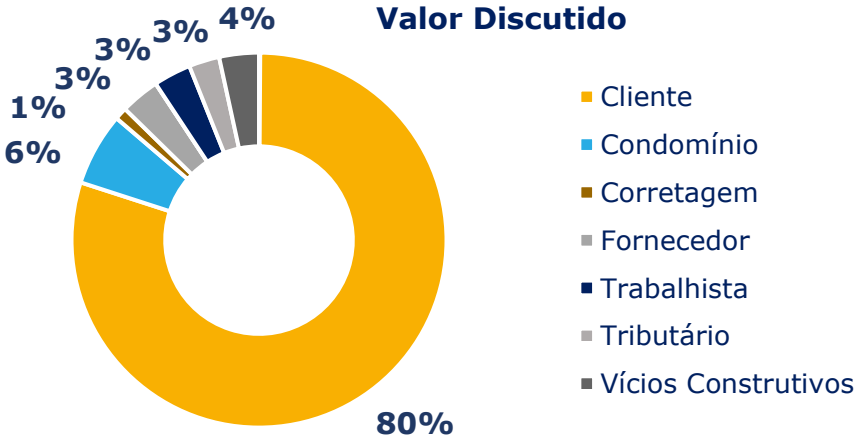
A Companhia encerrou 2021 com 3.423 processos judiciais, dos quais 50% são contra empresas sujeitas ao plano de recuperação judicial. Do total de processos judiciais, o maior volume refere-se a processos consumeristas (61%) seguida por processos condominiais (17%).

Quantidade de Processos Judiciais



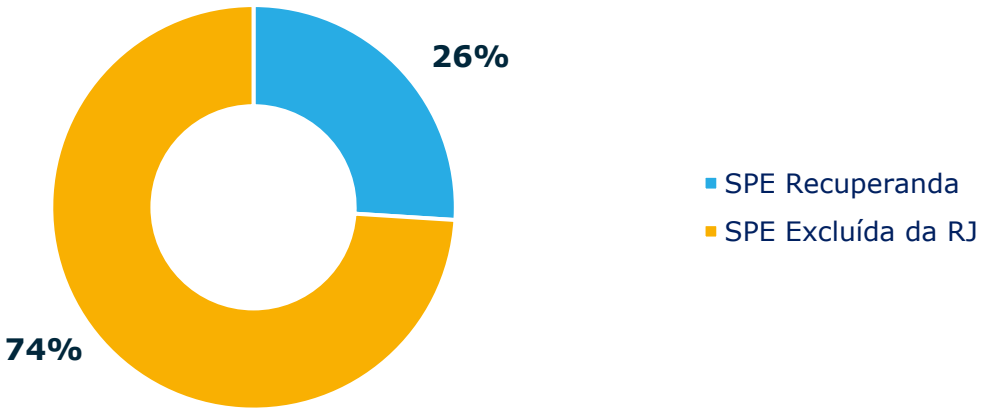
No entanto, comparando-se valores, os processos condominiais representam somente 6% do valor de causa discutido enquanto os consumeristas representam 80%, conforme gráfico a seguir:

Valor Discutido



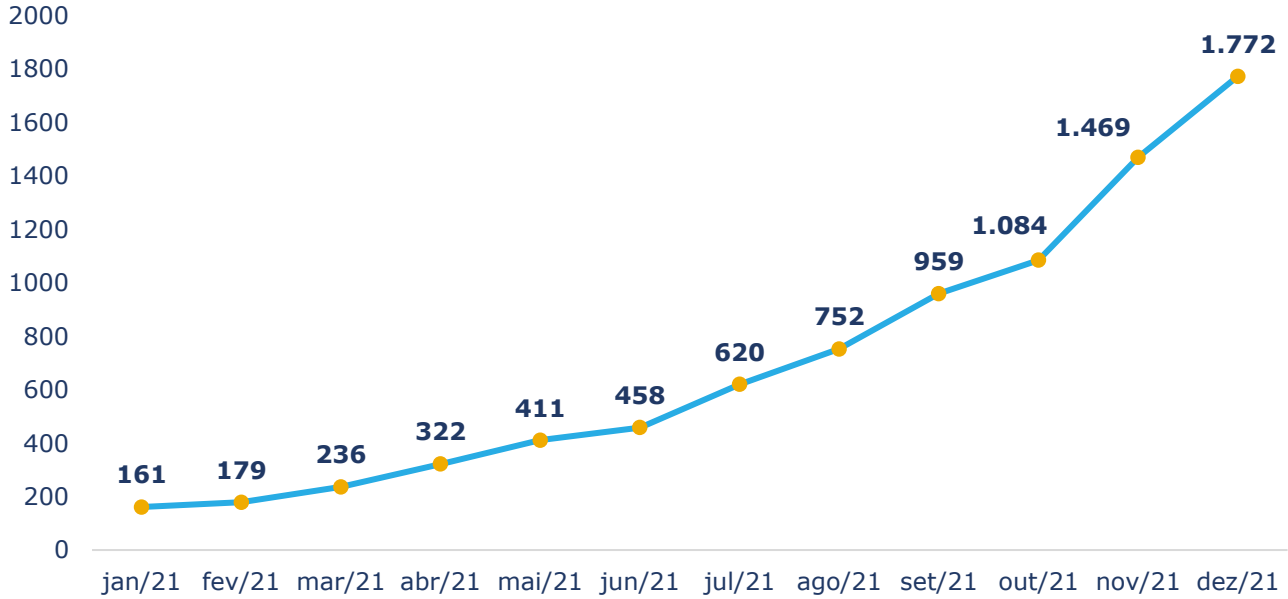
Dentre os processos consumeristas, 26% são contra SPEs recuperandas. Os créditos de processos judiciais com fato gerador anterior à data de homologação do pedido de recuperação judicial continuam sujeitos ao Plano, mesmo com o encerramento do processo de recuperação judicial, sendo futuramente convertidos em ações por meio de aumentos de capital pelo preço de emissão da ação de R$ 19,80.

Quantidade de Processos Consumeristas SPEs RJ



O contínuo esforço do Departamento Jurídico da Companhia para encerramento dos processos judiciais fez com que 1.772 fossem encerrados ao longo do exercício de 2021.

Quantidade de Processos Encerrados (Acumulado)



Desempenho Econômico-Financeiro

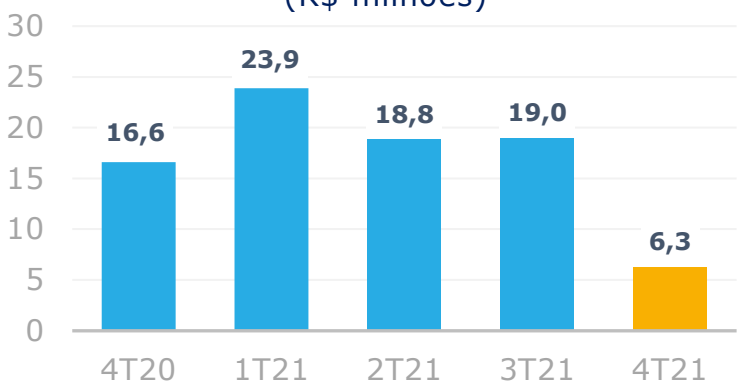
Os resultados estão apresentados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada). As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV, Estoque a Valor de Mercado, Vendas Contratadas, EBITDA, EBIT, Margem EBITDA, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

Receita Líquida

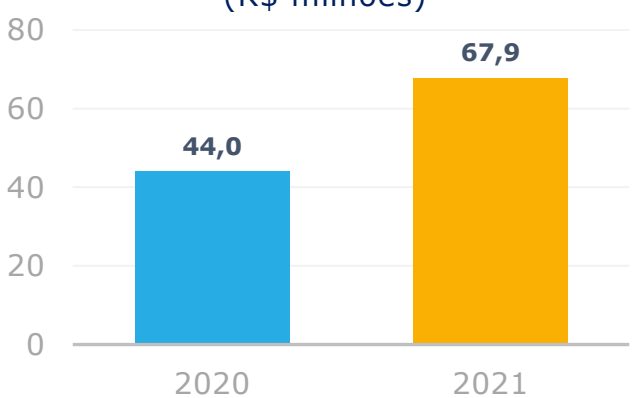
No 4T21 receita operacional líquida foi de R$ 6,3 milhões no 4T21, representando redução de 62% em relação ao mesmo período de 2020. A redução é decorrente das vendas com receita a apropriar. Já no acumulado do ano, a receita operacional líquida foi de R$ 67,9 milhões no exercício de 2021, apresentando um aumento de 54% em relação ao exercício de 2020. Este resultado foi fruto, principalmente, das vendas realizadas do empreendimento Nova Fama, cuja obra foi retomada em 2021.

Os distratos ocorridos no exercício de 2021 não impactaram a receita operacional líquida, em decorrência da provisão para distratos constituída no exercício de 2020.

Receita Operacional Líquida 4T21
(R$ milhões)



Receita Operacional Líquida 2021
(R$ milhões)



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas em 2021 foi de R$ 55,4 milhões e, no 4T21 foi de R$ 8 milhões, 52% inferior ao 3T21. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Custo dos Imóveis	(8.001)	(16.723)	-52,2%	(20.399)	-60,8%	(55.376)	(58.040)	-4,6%
Custo terreno, incorporação e construção	(5.054)	(13.507)	-62,6%	(17.373)	-70,9%	(45.659)	(50.732)	-10,0%
Encargos Financeiros	(2.947)	(3.216)	-8,4%	(3.026)	-2,6%	(9.717)	(7.308)	33,0%

Lucro (Prejuízo) Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

A Companhia encerrou 2021 com Lucro Bruto de 12,6 milhões e margem bruta ajustada de 32,8%, 81 pontos percentuais acima do acumulado em 2020. Este resultado é consequência da retomada do projeto Nova Fama em 2021 e pelo ganho de preço em relação à venda de estoque performado.
Já no 4T21 a Companhia apresentou prejuízo bruto de R$1,7 milhão com margem bruta ajustada de 19,3%, 24 pontos percentuais acima do 4T20.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Lucro (Prejuízo) Bruto	(1.737)	2.300	-175,5%	(3.758)	-53,8%	12.605	(14.029)	-189,8%
Margem Bruta	-27,7%	12,1%	- 39,8 p.p.	-22,6%	- 5 p.p.	18,5%	-31,9%	50 p.p
Margem Bruta Ajustada[1]	19,3%	29,0%	- 9,7 p.p.	-4,4%	24 p.p	32,8%	-48,5%	81 p.p

[1] Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Ao final de 2021, as receitas a apropriar totalizaram R$ 8,3 milhões, e o resultado bruto a apropriar R$ 360 mil. A margem a apropriar do trimestre foi de 4,3%.

Receitas e Resultados a apropriar (R$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20
Receita a apropriar	8.327	3.674	126,6%	1.499	455,5%
Custo a apropriar	(7.967)	(3.521)	126,3%	(1.074)	641,8%
Resultado Bruto a apropriar	360	153	135,3%	425	-15,3%
Margem a apropriar	**4,3%**	**4,2%**	**0 p.p**	**28,4%**	**- 24 p.p.**

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.

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas com comercialização totalizaram R$ 2,5 milhões no 4T21 R$ 6,6 milhões no acumulado do exercício, representando um aumento de 45% em relação a 2020, decorrente do aumento do volume de vendas.

Despesas comerciais (R$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Publicidade e propaganda	(948)	(696)	36,2%	(586)	61,8%	(2.439)	(1.549)	57,5%
Comissões	(530)	(163)	225,2%	(283)	87,3%	(1.316)	(703)	87,2%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(336)	72	-566,7%	156	-315,4%	(921)	(2.461)	-62,6%
Despesas com garantia de obras	(688)	(541)	27,2%	(17)	3947,1%	(1.924)	(292)	558,9%
Perdas estimadas	-	-	0,0%	272	-100,0%	19	487	-96,1%
Outras despesas	-	-	0,0%	-	0,0%	-	-	0,0%
Total	**(2.502)**	**(1.328)**	**88%**	**(458)**	**446%**	**(6.581)**	**(4.518)**	**45,7%**

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram de R$ 48,1 milhões em 2021. O aumento significativo das despesas administrativas foi derivado do plano de outorga de ações restritas, no montante de R$ 12,7 milhões. Adicionalmente, o aumento nas despesas com pessoal é decorrência da expansão das atividades da Solv. que totalizaram o montante de R$ 23,4 milhões em 2021, comparados à R$ 16,2 milhões em 2020, Em 31 de dezembro de 2021, foi constituída provisão para remuneração variável de empregados e administradores no montante de R$ 5,4 milhões.
No 4T21, as despesas gerais e administrativas totalizaram R$ 10,5 milhões, redução de 50% em relação ao trimestre anterior, decorrente de ajuste do reconhecimento da despesa com o plano de outorga de ações restritas.

G&A (R$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Salários e Encargos	(11.393)	(4.401)	158,9%	(7.408)	53,8%	(23.368)	(16.195)	44,3%
Plano de outorga de ações restritas	2.800	(12.536)	-122,3%	-	nc	(12.727)	-	nc
Assessoria e consultoria	(653)	(1.946)	-66,4%	(1.935)	-66,3%	(6.246)	(6.646)	-6,0%
Gastos corporativos	(479)	(1.555)	-69,2%	(492)	-2,6%	(3.445)	(2.090)	64,8%
Aluguéis	(41)	(7)	485,7%	(29)	41,4%	(152)	(217)	-30,0%
Depreciação direito de uso imóvel	(153)	(81)	88,9%	(117)	30,8%	(468)	(351)	33,3%
Despesas com reestruturação	(403)	(204)	97,5%	(703)	-42,7%	(1.133)	(1.430)	-20,8%
Depreciação e amortização	(146)	(158)	-7,6%	(612)	-76,1%	(570)	(2.413)	-76,4%
Total	**(10.468)**	**(20.888)**	**-49,9%**	**(11.296)**	**-7,3%**	**(48.109)**	**(29.342)**	**64,0%**

Resultado do período

Em 2021 a Companhia apresentou prejuízo líquido de R$ 57,9 milhões, comparados a R$ 181,2 milhões em 2020, uma redução de 68% no prejuízo.

Este resultado é decorrente, principalmente, do aumento das despesas gerais e administrativas, através do plano de outorga de ações restritas no montante de R$ 12,7 milhões e da liquidação de contingências com probabilidade de perda possível pagos através da emissão de ações da Companhia na 6ª tranche de aumento de capital da recuperação judicial no montante de R$ 14,5 milhões.

A Companhia, além de retomar a obra Nova Fama em 2021, paralisada há vários anos no legado da Viver, lançará 2 projetos referentes a *Landbank,* adquiridos em 2021 na cidade de São Paulo.

EBITDA

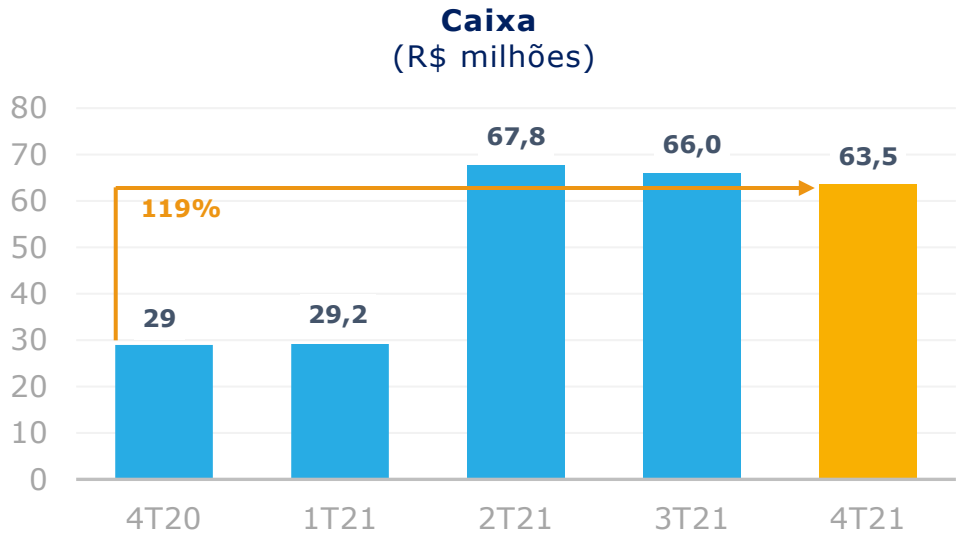
No acumulado do ano, o EBITDA da Companhia ficou negativo em R$ 39,2 milhões com margem EBITDA negativa em 57,7%, 252 pontos percentuais acima de 2020. E, no 4T21 o EBITDA foi negativo em 40 milhões. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20	2021	2020	Var. 2021/ 2020
EBT	**(43.226)**	**(17.690)**	**144%**	**(64.394)**	**-33%**	**(58.050)**	**(182.194)**	**-68%**
(+) Resultado Financeiro				**-**				
Despesa financeira (Líquida)	(56)	1.806	-103%	6.949	-101%	8.088	35.994	-78%
Despesa financeira (SFH)	2.947	3.216	-8%	3.026	-3%	9.683	6.066	60%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	0%	-	0%	34	1.242	-97%
EBIT	**(40.334)**	**(12.668)**	**218%**	**(54.419)**	**-26%**	**(40.244)**	**(138.892)**	**-71%**
Depreciação	299	239	25%	729	-67%	1.038	2.764	-62%
EBITDA	**(40.035)**	**(12.429)**	**222%**	**(53.690)**	**-77%**	**(39.206)**	**(136.128)**	**-71%**
Margem EBITDA	**-639,2%**	**-65,3%**	**- 574 p.p.**	**-322,6%**	**839 p.p**	**-57,7%**	**-309,3%**	**252 p.p**

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R$ 63,5 milhões, mantendo o patamar do caixa desde o 2T21, e encerrando o exercício com caixa 119% acima em relação ao exercício anterior.



Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos 2021 com carteira total de R$ 31,1 milhões de recebíveis, sendo R$ 18,2 milhões relativos a unidades de projetos concluídos, R$ 10,6 milhões a unidades de projetos a entregar e R$ 2,3 milhões a terrenos, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20
Curto Prazo	14.572	23.914	-39,1%	21.146	-31,1%
Longo Prazo	8.175	7.046	16,0%	1.826	347,7%
Total "on balance"	**22.747**	**30.960**	**-26,5%**	**22.972**	**-1,0%**
Total "off balance"	**8.327**	**3.674**	**126,6%**	**1.499**	**455,5%**
Total de Contas a Receber	**31.074**	**34.634**	**-10,3%**	**24.471**	**27,0%**
Total concluídas	18.167	29.301	-38,0%	23.224	-21,8%
Total a entregar	10.552	3.017	249,8%	1.247	746,2%
Total de terrenos	**2.355**	**2.316**	**2%**	**-**	**nc**

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 4T21 atingiram R$ 15,4 milhões, enquanto no 3T21 a Companhia recebeu o montante de R$ 13,5 milhões, ou seja, houve aumento de 14%.

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R$ 201,4 milhões, 14% abaixo do exercício anterior. O estoque da companhia inclui unidades concluídas, terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, conforme detalhado abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20
Terrenos	113.256	152.499	-25,7%	129.395	-25,0%
Construções em andamento	19.223	21.707	-11,4%	114	1580,3%
Unidades prontas	67.964	35.804	89,8%	103.471	-40,6%
Adiantamento a fornecedores	1.000	1.000	0,0%	1.156	135,3%
Total	**201.443**	**211.010**	**-4,5%**	**234.136**	**-24,5%**

Endividamento

O endividamento líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2021 é de R$ 236,1 milhões, comparado a um endividamento de R$ 213,9 milhões em 31 de dezembro de 2020, o aumento foi decorrente da liberação de recursos para o projeto Nova Fama, através de uma emissão de CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor de R$ 15 milhões, com vencimento para setembro de 2025.

O valor de R$ 8,5 milhões de partes relacionadas refere-se ao saldo a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira, decorrente da aquisição via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornando-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB). Do montante principal de R$ 27 milhões, resta em aberto saldo atualizado de R$ 8,4 milhões.

Atualmente, a maior dívida da companhia é composta pelas debêntures do FGTS no valor concursal de R$ 210,6 milhões, anteriores ao protocolo do pedido de Recuperação Judicial, dos quais já foram pagos R$ 81,5 milhões por meio da receita proveniente das vendas das unidades em garantia durante o período de Recuperação Judicial.

A referida dívida já foi julgada extraconcursal apenas no limite das garantias existentes, sendo que todo o saldo deverá ser considerado concursal. Assim, visando a liquidação da dívida, a Viver optou por dar continuidade ao assunto por intermédio das vias judiciais, dessa forma foram adotadas duas medidas:

1. Liquidação de Sentença (processo 0003453-62.2021.8.26.0100): requereu-se ao Juízo no qual tramita o processo de recuperação judicial da Viver, o perecimento das garantias do FGTS. Vale destacar que crédito do FGTS na recuperação judicial foi excluído do processo recuperacional (extraconcursal) apenas no limite das garantias existentes à época da discussão, de forma que caso os valores da garantia se mostrassem inferiores aos valores da dívida no início do processo de recuperação judicial (R$ 210 milhões), o montante sobressalente estaria sujeito ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ).

Neste processo a companhia busca demonstrar que as garantias do FGTS já não detêm mais valor, de forma que o saldo da dívida é integralmente sujeito aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, sendo que em sede de contestação o FGTS pugnou, tal como a Companhia, pela necessidade de perícia para verificação do valor das garantias.

2. Ação declaratória (processo 5001176-05.2021.4.03.6100): requereu-se declaração de prescrição do direito a excussão das garantias pelo FGTS. Em síntese, alega-se que com o vencimento antecipado da dívida, considerando que o crédito foi entendido como extraconcursal (nos limites da garantia).

Assim, quando ocorrer a prescrição das garantias, restará, apenas, a dívida concursal, a qual deverá ser paga nos termos do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, mediante a ações emitidas com o valor de R$ 19,80.

Cumpre destacar que, para fins de análise, expurgando a dívida do FGTS constante no Balanço Patrimonial da companhia, temos que o endividamento é de R$ 25,5 milhões, ao passo que o Patrimônio Líquido passa a ser R$ 9,5 milhões.

Evolução do Endividamento (R$ milhões)	4T21*	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	4T20	Var. 4T21/ 4T20
Corporativa + Produção	**15,6**	**226,2**	**210,7**	**7,4%**	**210,3**	**7,6%**
Dívida Corporativa	-	-	0,1	-100,0%	4,5	-100,0%
Dívida de SFH e Projetos	15,6	226,2	210,6	7,4%	205,8	9,9%
				0,0%		0,0%
Securitização	**1,5**	**1,5**	**1,6**	**-5,3%**	**3,6**	**-58,3%**
Coobrigação	1,5	1,5	1,6	-5,3%	3,6	-58,3%
Emissão de CRI				0,0%		0,0%
				0,0%		0,0%
Sub-total Endividamento (I)	**17,1**	**227,7**	**212,3**	**7,3%**	**213,9**	**6,5%**
				0,0%		0,0%
Partes Relacionadas+DIP	**8,4**	**8,4**	**-**	**0,0%**	**-**	**0,0%**
Partes Relacionadas	8,4	8,4	-	0,0%	-	0,0%
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	-	-	-	0,0%	-	0,0%
				0,0%	-	0,0%
Endividamento Total	**25,5**	**236,1**	**212,3**	**11,2%**	**213,9**	**10,4%**
Disponibilidades de Caixa Total	**63,5**	**63,5**	**66,0**	**-3,8%**	**29,0**	**118,9%**
Patrimônio Líquido	**9,5**	**(201,1)**	**(180,8)**	**11,2%**	**(227,3)**	**-11,5%**

* Valores hipotéticos expurgando-se a dívida junto ao FGTS

Passivos sujeitos a Recuperação Judicial

O Balanço Patrimonial da Companhia é composto por passivos extraconcursais e concursais (sujeitos a Recuperação Judicial). Ou seja, parte do passivo da Companhia será ainda capitalizado por meio de aumento de capital atendendo ao Plano de Recuperação Judicial da Viver, mesmo após deferido o encerramento do processo. O montante do passivo conversível em ações ao final de 2021 é de R$ 284,8 milhões, conforme descrito abaixo:

Passivos RJ (R$ mil)	Sujeito a RJ	Fora da RJ	Total
Contas a Pagar	19.510	55.240	74.750
Provisão para Contingências	54.714	66.993,9	121.708
Endividamento	210.624	15.602	226.226
Total	**284.848**	**137.836**	**422.683**

Anexos

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R$000)	Dez 21	Dez 20	Var. Dez 21/ Dez 20	Set 21	Var. Dez 21/ Set 21
ATIVO					
Circulante	**163.271**	**116.473**	**40,2%**	**162.041**	**0,8%**
Caixa e equivalentes de caixa	63.467	28.993	118,9%	65.960	-3,8%
Contas a receber	16.456	22.682	-27,4%	27.588	-40,4%
Imóveis a comercializar	65.126	59.124	10,2%	59.852	8,8%
Créditos diversos	14.762	3.245	354,9%	6.391	131,0%
Impostos e contribuições a compensar	2.948	2.183	35,0%	1.956	50,7%
Despesas com vendas a apropriar	512	246	108,1%	294	nc
Não circulante	**165.332**	**207.008**	**-20,1%**	**183.989**	**-10,1%**
Realizável a longo prazo	**158.510**	**195.192**	**-18,8%**	**172.980**	**-8,4%**
Contas a receber	8.646	1.826	373,5%	7.046	22,7%
Imóveis a comercializar	136.317	175.012	-22,1%	151.158	-9,8%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.347	8.297	-83,8%	5.771	-76,7%
Partes relacionadas	1.203	2.073	-42,0%	1.029	16,9%
Créditos diversos	7.259	5.856	24,0%	5.395	34,6%
Impostos e contribuições a compensar	2.580	2.128	21,2%	2.581	0,0%
Despesas com vendas a apropriar	1.158	-	nc	-	nc
	6.822	**11.816**	**-42,3%**	**11.009**	**-38,0%**
Investimentos	4.034	8.464	-52,3%	8.109	-50,3%
Imobilizado líquido	2.555	2.823	-9,5%	2.593	-1,5%
Intangível	233	529	-56,0%	307	-24,1%
				-	
Total do ativo	**328.603**	**323.481**	**1,6%**	**346.030**	**-5,0%**
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	**361.841**	**360.200**	**0,5%**	**345.702**	**4,7%**
Empréstimos e financiamentos	602	362	66,3%	-	nc
Debêntures	210.624	209.969	0,3%	210.624	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.433	3.339	-57,1%	1.493	-4,0%
Fornecedores	13.089	9.249	41,5%	11.707	11,8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	46.833	33.528	39,7%	29.434	59,1%
Contas a pagar	73.456	95.408	-23,0%	83.237	-11,8%
Arrendamento a pagar	494	589	-16,1%	501	nc
Credores por imóveis compromissados	3.929		nc	-	nc
Adiantamentos de clientes e outros	518	5.293	-90,2%	5.519	-90,6%
Partes relacionadas	8.551	101	8366,3%	1.428	498,8%
Provisões	1.628	2.080	-21,7%	1.437	13,3%
Provisões para perdas em investimentos	684	282	142,6%	322	112,4%
Não Circulante	**167.813**	**190.569**	**-11,9%**	**181.142**	**-7,4%**
Empréstimos e financiamentos	-			-	
Debêntures	15.000			-	
Coobrigação na cessão de recebíveis	53	298	-82,2%	91	-41,8%
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-		-	
Obrigações com investidores	-	-		-	
Obrigações trabalhistas e tributárias	23.462	27.163	-13,6%	40.303	-41,8%
Contas a pagar	1.293	3.525	-63,3%	1.287	0,5%
Adiantamentos de clientes e outros	5.225	-	nc	5.225	nc
Arrendamento a pagar	1.072	1.934	-44,6%	1.234	-13,1%
Provisões	121.708	157.649	-22,8%	133.002	-8,5%
Partes relacionadas	-	-	nc	-	nc
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	**(201.051)**	**(227.288)**	**-11,5%**	**(180.814)**	**11,2%**
Capital social	2.449.892	2.339.025	4,7%	2.400.929	2,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	nc	-	nc
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	0,0%	(37.855)	0,0%
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(18.145)	149,3%	(18.145)	nc
Prejuízos acumulados	(2.567.844)	(2.510.313)	2,3%	(2.525.743)	1,7%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	**328.603**	**323.481**	**1,6%**	**346.030**	**-5,0%**

Demonstração do Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R$000)	4T21	3T21	Var. 4T21/ 3T21	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Receita Operacional Bruta	**7.642**	**20.255**	**-62,3%**	**72.306**	**45.386**	**59,3%**
Impostos sobre serviços e receitas	(1.378)	(1.232)	11,9%	(4.325)	(1.375)	214,5%
Receita operacional líquida	**6.264**	**19.023**	**-67,1%**	**67.981**	**44.011**	**54,5%**
Custos dos imóveis	**(8.001)**	**(16.723)**	**-52,2%**	**(55.376)**	**(58.040)**	**-4,6%**
Lucro (Prejuízo) Bruto	**(1.737)**	**2.300**	**-175,5%**	**12.605**	**(14.029)**	**-189,8%**
Receitas (Despesas) Operacionais	**(41.545)**	**(18.184)**	**128,5%**	**(62.567)**	**(132.172)**	**-52,7%**
Despesas com comercialização	(2.502)	(1.328)	88,4%	(6.581)	(4.518)	45,7%
Despesas gerais e administrativas	(10.169)	(20.649)	-50,8%	(47.071)	(26.578)	77,1%
Depreciações e amortizações	(299)	(239)	25,1%	(1.038)	(2.764)	-62,4%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(24.821)	4.485	-653,4%	(3.728)	(97.507)	-96,2%
Resultado de equivalência patrimonial	(3.754)	(453)	728,7%	(4.149)	(805)	415,4%
Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro	**(43.282)**	**(15.884)**	**172,5%**	**(49.962)**	**(146.201)**	**-65,8%**
Resultado financeiro líquido	**56**	**(1.806)**	**-103,1%**	**(8.088)**	**(35.993)**	**-77,5%**
Despesas financeiras	(1.440)	(2.981)	-51,7%	(13.061)	(39.600)	-67,0%
Receitas financeiras	1.496	1.175	27,3%	4.973	3.607	37,9%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	**(43.226)**	**(17.690)**	**144,4%**	**(58.050)**	**(182.194)**	**-68,1%**
Imposto de renda e contribuição social	438	(64)	-784,4%	124	950	-86,9%
Prejuízo do período	**(42.788)**	**(17.754)**	**141,0%**	**(57.926)**	**(181.244)**	**-68,0%**
Participação de não controladores	687	(295)	-332,9%	395	463	-14,7%
Prejuízo do período	**(42.101)**	**(18.049)**	**133,3%**	**(57.531)**	**(180.781)**	**-68,2%**

VIVER

CONTATE O RI

Naira Sampaio
ri.viver@viver.com.br
+55 (11) 3046-3015

WWW.RI.VIVER.COM.BR

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461, Torre Sul, 10º Andar
Pinheiros, São Paulo - SP, 01452-002