

**Teleconferência de Resultados
Sexta-feira, 23 de novembro de
2012**

Português
10h00 (horário de Brasília)
07h00 (horário de Nova York)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Senha: Viver
Replay: +55 (11) 2188-0155
Senha: Viver

Inglês
12h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Senha: Viver
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10021480

São Paulo, 14 de novembro de 2012 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao terceiro trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012 (3T12).

Destaques

- ▶ Novo Diretor Presidente, Bruno Laskovsky, assumiu a Companhia em Outubro. Bruno presidiu *W Torre* e *Cyrela Commercial Properties* durante os últimos cinco anos, após uma carreira de sucesso na Consultoria A.T. Kearney.
- ▶ Aumento de Capital de R\$50 milhões efetivado, subsequente ao término do trimestre. Estrutura de capital da empresa se fortalece e comprometimento de longo prazo com os acionistas se solidifica.
- ▶ A Companhia arrecadou R\$11 milhões com a venda de participações em projetos e terrenos não prioritários durante o período. R\$15 milhões adicionais entrarão no caixa da companhia até o final do ano.
- ▶ O processo de racionalização de despesas gerais e administrativas, iniciado nos últimos meses, gerará ganhos a partir do quarto trimestre. A empresa objetiva reduzir o patamar de despesas administrativas anuais para R\$65 milhões em 2013, ou aproximadamente 25% abaixo do esperado para 2012.
- ▶ 50% do total de unidades distratadas de janeiro a setembro já foram revendidas, garantindo uma entrada de R\$44,8 milhões no caixa da companhia. 70% das unidades distratadas pertencem a empreendimentos anteriores a 2009.
- ▶ Durante o trimestre a Companhia alongou aproximadamente R\$130 milhões de sua dívida corporativa/projetos, buscando assim adequar seu fluxo de pagamento de dívidas ao cronograma de repasse de clientes.
- ▶ O volume de recursos gerado por repasses e gestão de carteira no período ficou em linha com o trimestre anterior e 25% superior aos primeiros três meses do ano. Com isso, o *cash burn* foi reduzido pelo segundo trimestre consecutivo de R\$37,4 milhões no 2T12, para R\$27,0 milhões.
- ▶ Itens extraordinários totalizaram R\$153,8 milhões no trimestre, sendo que R\$109,9 milhões em revisão de orçamentos de obras. O efeito caixa foi de R\$3,6 milhões.

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	3T12	3T11	9M12	9M11
Lançamentos (100%)	-	43,6	98,6	446,1
Lançamentos (% Viver)	-	43,6	49,3	332,1
Lançamentos (Unidades)	-	0,4	95,0	2,6
Preço Médio de Lançamentos (R\$ 000)	-	118,4	1.038	171,3
Vendas Contratadas (100%)	56,6	170,5	327,0	961,2
Vendas Contratadas (% Viver)	32,0	116,1	207,1	514,2
Vendas Contratadas (Unidades)	258	0,6	1.433	2,8
Preço Médio de Vendas (R\$ 000)	219.499	300,7	228.195	267,9

Destaques Financeiros	3T12	3T11	9M12	9M11
Receita Líquida (R\$ 000)	15.918	176.527	337.792	585.912
Lucro Bruto (R\$ 000)	(95.114)	42.828	(58.973)	144.582
Margem Bruta	n.a.	24,3%	-17,5%	24,7%
EBITDA (R\$000)	(143.247)	32.432	(131.272)	100.699
Margem EBITDA	n.a.	18,4%	-38,9%	17,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$000)	(185.657)	(1.231)	(250.372)	17.297
Margem Líquida	n.a.	-0,7%	-74,1%	3,0%
Receitas a Apropriar (R\$ 000)	575.531	728.955	575.531	728.955
Resultados a Apropriar (R\$ 000)	186.564	271.578	186.564	271.578
Margem dos Resultados a Apropriar	32,4%	37,3%	32,4%	37,3%

Principais Ítens Extraordinários

Os principais itens extraordinários no trimestre totalizaram R\$153,8 milhões. Desse montante R\$109,9 milhões são referentes á revisão de orçamento de obras, que se fizeram necessários por três razões principais: alongamento do prazo para o término de obras, descasamento entre o reajuste de insumos e o INCC (índice utilizado para ajustar o orçamento de obras) e o pleito de serviços extras por parte de empreiteiras contratadas. O segundo item de maior peso no ajuste, total de R\$17,7 milhões, refere-se principalmente a distrato e baixa de terrenos, Nova Fiusa (Ribeirão Preto) e El Paraiso (NE), respectivamente. R\$11,5 milhões pertencem ao distrato de uma parceria de incorporação e construção em Maceió (AL). A provisão para distratos de unidades ficou em R\$3,8 milhões, e o *distrato construtor* refere-se á substituição de um parceiro de construção no Centro-Oeste. A última rubrica é composta em grande parte pelo reconhecimento final de um projeto em Belém do Pará, e a soma de outros valores menos relevantes individualmente.

	R\$ milhões	Efeito Caixa	Rúbrica(s) Afetada(s)
Revisão de Orçamento de Construção	(109.931)		Lucro Bruto
Distrato de Terrenos	(17.760)		Lucro Bruto / Outras Operacionais
Distrato de Parceria	(11.500)	(2.100)	Outras Operacionais
Provisão para Distratos	(3.868)		Lucro Bruto
Distrato Construtor	(3.750)	(1.500)	Lucro Bruto
Outros ajustes	(7.074)		Lucro Bruto / Outras Operacionais
Total	(153.883)	(3.600)	

Lançamentos

Nenhum projeto foi lançado durante o terceiro trimestre. Fechamos os primeiros nove meses do ano com lançamentos na ordem de R\$50 milhões. Esse movimento faz parte da nossa estratégia atual que visa a estabilização da operação, conservação de caixa e desalavancagem do balanço.

Lançamentos 9M12

Segmentos	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$)		
	9M12	9M11	Var%	9M12	9M11	Var%	9M12	9M11	Var%
Super Econômico	-	105,3	n.a.	-	1.207	n.a.	-	109.095	n.a.
Econômico	-	134,6	n.a.	-	953	n.a.	-	163.360	n.a.
Médio	-	51,6	n.a.	-	313	n.a.	-	247.523	n.a.
Médio Alto	-	40,7	n.a.	-	132	n.a.	-	615.966	n.a.
Alto	49,3	-	n.a.	95	-	n.a.	1.037.690	-	n.a.
TOTAL	49,3	332,1	-85,2%	95	2.605	-96,4%	1.037.690	171.264	505,9%
Região	9M12	9M11	Var%	9M12	9M11	Var%	9M12	9M11	Var%
São Paulo	-	155,9	n.a.	-	1.448	n.a.	-	153.800	n.a.
Sudeste (ex SP)	-	-	n.a.	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Sul	-	103,8	n.a.	-	791	n.a.	-	131.197	n.a.
Centro-Oeste	49,3	47,2	4,4%	95	198	-52,0%	1.037.690	477.060	117,5%
Norte	-	25,2	n.a.	-	168	n.a.	-	150.025	n.a.
TOTAL	49,3	332,1	-85,2%	95	2.605	-96,4%	1.037.690	171.264	505,9%

*Variação % tão expressiva deveu-se aos lançamentos de alto padrão da nossa parceria em Goiânia, TCI Inpar.

Vendas Contratadas e Distratos

O esforço comercial de Janeiro a Setembro, em termos brutos, foi significativo, totalizando R\$429,4 milhões. No entanto, o alto volume de distratos, que totalizou aproximadamente a metade desse valor, ou R\$222,2 milhões, ofusca o resultado. É importante ressaltar dois pontos: (i) 50% das unidades distratadas já foram revendidas, tendo gerado R\$44,8 milhões em caixa para a companhia e (ii) 70% das unidades distratadas pertencem a lançamentos anteriores a 2009.

Vendas Brutas e Distratos

Segmento	3T12 Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)		
	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
Super Economico	27,2	(13,5)	13,8
Economico	19,3	(29,9)	(10,6)
Médio	20,9	(9,9)	11,0
Médio-Alto	30,0	(26,8)	3,1
Alto	15,1	(2,5)	12,5
Turismo e Comercial	4,5	(2,3)	2,2
TOTAL	117,1	(85,1)	32,0

Vendas Brutas	3T12 # de unidades ¹	
	Distratos	Vendas Líquidas
249	(121)	128
100	(115)	(15)
105	(8)	97
73	(55)	18
22	1	23
13	(6)	7
562	(304)	258

Região	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
São Paulo	32,3	(25,5)	6,8
Sudeste (ex SP)	10,6	(12,4)	(1,8)
Sul	38,0	(19,2)	18,7
Centro-Oeste	14,1	(11,1)	3,0
Norte	7,2	(5,9)	1,3
Nordeste	14,8	(10,8)	4,0
TOTAL	117,1	(85,1)	32,0

Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
158	(75)	83
9	(22)	(13)
242	(96)	146
68	(59)	9
22	(28)	(6)
63	(24)	39
562	(304)	258

Ano de lançamento	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
Lançamentos de 2012	3,6	-	3,6
Lançamentos de 2011	17,3	(8,9)	8,4
Lançamentos de 2010	25,8	(10,9)	14,8
Lançamentos de 2009	5,7	(6,9)	(1,2)
Lançamentos anteriores a 2009	64,7	(58,3)	6,4
TOTAL	117,1	(85,1)	32,0

Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
7	-	7
134	(32)	102
210	(43)	167
36	(15)	21
175	(214)	(39)
562	(304)	258

Segmento	9M12 Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)		
	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
Super Economico	113,8	(29,1)	84,7
Economico	78,5	(69,5)	9,0
Médio	58,7	(27,7)	31,0
Médio-Alto	131,0	(84,4)	46,5
Alto	36,7	(5,5)	31,1
Turismo e Comercial	10,7	(5,9)	4,8
TOTAL	429,4	(222,2)	207,1

Vendas Brutas	9M12 # de unidades ¹	
	Distratos	Vendas Líquidas
1.116	(282)	834
554	(376)	178
326	(87)	239
280	(168)	112
66	(11)	55
32	(17)	15
2.374	(941)	1.433

Região	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
São Paulo	136,5	(66,9)	69,6
Sudeste (ex SP)	28,1	(30,4)	(2,2)
Sul	127,6	(58,1)	69,5
Centro-Oeste	48,5	(25,1)	23,5
Norte	50,1	(25,0)	25,1
Nordeste	38,5	(16,8)	21,7
TOTAL	429,4	(222,2)	207,1

Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
661	(226)	435
25	(56)	(31)
880	(310)	570
227	(143)	84
326	(146)	180
255	(60)	195
2.374	(941)	1.433

Ano de lançamento	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
Lançamentos de 2012	14,2	-	14,2
Lançamentos de 2011	91,3	(12,6)	78,7
Lançamentos de 2010	101,9	(33,7)	68,2
Lançamentos de 2009	18,2	(15,4)	2,8
Lançamentos anteriores a 2009	203,7	(160,5)	43,2
TOTAL	429,4	(222,2)	207,1

Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas
27	(1)	26
691	(52)	639
915	(202)	713
114	(61)	53
627	(625)	2
2.374	(941)	1.433

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

	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12
Estoque Inicial	822.380	822.380	796.389	919.739	860.356	682.181
Lançamentos	226.217	43.589	271.759	49.290	-	-
Vendas Contratadas	242.797	116.116	131.788	138.298	36.816	32.020
VSO trimestral	23,2%	13,4%	12,3%	14,3%	4,3%	4,7%

VSO= Vendas Contratadas/(Estoque Inicial+Lançamentos)

Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 30 de setembro a Companhia possuía 45 projetos em construção, correspondendo a 9.183 unidades.

A tabela abaixo apresenta a evolução das vendas contratadas e da porcentagem de construção concluída em nossos projetos, de acordo com o trimestre em que foram lançados.

Evolução dos projetos lançados

Trimestre / Ano de lançamento	% de Unidades Vendidas	% Construído
2T07	98%	100%
3T07	80%	98%
4T07	94%	97%
2007	90%	98%
1T08	87%	100%
2T08	90%	89%
4T08	99%	94%
2008	89%	96%
3T09	91%	42%
4T09	98%	78%
2009	98%	71%
1T10	100%	100%
2T10	88%	65%
3T10	96%	38%
4T10	91%	49%
2010	91%	56%
1T11	90%	38%
2T11	71%	29%
3T11	91%	1%
4T11	27%	2%
2011	62%	18%
1T12	27%	11%
2012	27%	11%
Total	85%	74%

Segue abaixo o cronograma atual com a previsão de entregas até o final de 2015:

Cronograma de entregas

	4T12	2013	2014	2015
VGV (%Viver) - R\$milhões ¹	175,7	720,7	551,2	49,3
Unidades	1.275	5.099	2.714	95

¹ VGV dos empreendimentos inclui unidades vendidas e em estoque

Banco de Terrenos

Em 30 de Setembro o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$10,7 bilhões. Do total do banco de terrenos, aproximadamente R\$5,8 bilhões estão relacionados a projetos

com possibilidade de lançamento nos próximos três anos (banco de terrenos de curto prazo), 84,6% dos quais destinados aos segmentos MAP(médio/alto padrão) e padrões econômico e super econômico (compradores de primeira moradia).

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

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)	437	495	463	105	152	491	2.143
Sudeste (ex SP)	422	447	2.098	112	-	-	3.078
Sul	151	154	-	-	8	-	312
Centro-Oeste	-	25	-	-	-	-	25
Norte	171	-	-	24	-	-	195
Nordeste	-	62	-	-	-	-	62
Total do VGV (% Inpar)	1.181	1.182	2.561	241	159	491	5.815
% do Total	20,3%	20,3%	44,0%	4,1%	2,7%	8,4%	100,0%
Número de Unidades	14.116	8.251	11.980	564	677	8	35.596

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

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

A receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2012 foi de R\$ 15,9 milhões, 90,9% abaixo dos R\$ 176,5 milhões registrados no 3T11. A variação deveu-se principalmente a ajustes nos orçamentos de obras, R\$109,9 milhões, e distratos no período, R\$85,1 milhões, ambos redutores de receita.

Custos dos Imóveis

O custo dos imóveis no terceiro trimestre foi de R\$ 111,0 milhões, representando um redução de 17,0% em relação ao 3T11, variação explicada pela ausência de novos lançamentos no período, assim como o efeito financeiro das unidades distratadas. Em relação ao trimestre anterior a redução de 11,1% é fruto do volume de distratos verificados no trimestre em questão.

Os encargos financeiros incidentes sobre o financiamento de empreendimentos e as dívidas corporativas cujos recursos são utilizados na produção, são capitalizados nos estoques e reconhecidos como custo operacional proporcionalmente às unidades vendidas. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	3T12	2T12	1T12	3T11	Q-o-Q	Y-o-Y
Custo dos Imóveis	111.032	124.843	160.890	133.699	-11,1%	-17,0%
Custo com terreno, incorporação e construção	97.253	110.194	140.420	112.303	-11,7%	-13,4%
Encargos Financeiros	13.779	14.649	20.470	21.396	-5,9%	-35,6%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

O lucro bruto do 3T12 ficou negativo em R\$95,1 milhões, a variação deveu-se principalmente ao impacto dos ajustes nos orçamentos de obras e distratos no período. A margem bruta foi igualmente afetada.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	3T12	2T12	1T12	3T11
Lucro Bruto	(95.114)	6.577	29.564	42.828
Margem Bruta	NA	5,0%	15,5%	24,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	NA	16,2%	26,3%	36,4%

As tabelas abaixo apresentam um comparativo da margem apropriada no 3T12 e acumulada por ano de lançamento.

Ano de Lançamento	3T12		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2011 e 2012	20.592	2.090	NA
Lançamentos de 2010	29.912	(6.254)	NA
Lançamentos de 2009	10.227	(666)	NA
Lançamentos anteriores a 2009	(44.813)	(90.284)	NA
TOTAL	15.918	(95.114)	NA

Ano de Lançamento	Acumulado desde o lançamento 3T12		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2011 e 2012	110.586	29.205	26,4%
Lançamentos de 2010	377.791	68.124	18,0%
Lançamentos de 2009	82.880	21.422	25,8%
Lançamentos anteriores a 2009	2.514.666	471.207	18,7%
TOTAL	3.085.923	589.958	19,1%

No 3T12, as receitas a apropriar totalizaram R\$575,5 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$186,5 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 32,4%, 238 pontos base abaixo da margem registrada no 3T11.

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.

A tabela abaixo apresenta as receitas a apropriar em períodos futuros, bem como o montante dos custos correspondentes e as margens esperadas:

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)

(no final do período)	3T12	2T12	1T12	3T11	Q-o-Q	Y-o-Y
Receita a apropriar	575.531	545.620	676.265	728.955	5,5%	-21,0%
Custo a apropriar	(388.967)	(355.764)	(437.034)	(457.377)	9,3%	-15,0%
Resultado Bruto a apropriar	186.564	189.856	239.231	271.578	-1,7%	-31,3%
Margem a apropriar	32,4%	34,8%	35,4%	37,3%	-238 bps	-484 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 3T12, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 7,9 milhões, apresentando redução de 24,6% e 48,8% em relação ao 2T12 e 3T11, respectivamente. A ausência de lançamentos explica a redução na rubrica. Como porcentagem da receita líquida, as despesas com comercialização atingiram 49,6% no trimestre, o aumento expressivo em relação ao trimestre anterior deveu-se aos ajustes nos orçamentos de obras e alto volume de distratos, fatores redutores de receita.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 22,5 milhões no 3T12, em linha com o trimestre anterior. Em relação ao ano anterior, o aumento foi de 31,0%, explicado pela criação de novas estruturas operacionais.

Como porcentagem da receita líquida, as despesas gerais e administrativas atingiram 141,5% no trimestre, devido aos ajustes nos orçamentos de obras e alto volume de distratos, fatores redutores de receita.

O processo de racionalização de despesas gerais e administrativas, iniciado nos últimos meses, gerará ganhos a partir do quarto trimestre. A empresa objetiva reduzir o patamar de despesas administrativas anuais para R\$65 milhões em 2013, ou aproximadamente 25% abaixo do esperado para 2012.

EBITDA

O EBITDA totalizou R\$(143,2) milhões no 3T12, comparado ao EBITDA de R\$32,4 no ano anterior. Essa variação decorre dos fatores detalhados na seção de Principais Ajustes Contábeis

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

EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ mil)

	3T12	2T12	1T12	4T11	3T11	2T11	1T11
EBT	(182.329)	(38.737)	(13.480)	(115.134)	(5.374)	15.584	15.028
(+) Resultado Financeiro							
Despesa financeira (Líquida)	24.009	12.099	14.340	15.587	4.070	3.515	1.672
Despesa financeira não recorrente (Refis IV)	-	-	-	-	11.468	-	-
Despesa financeira (SFH)	6.605	7.526	10.678	6.692	10.770	9.885	6.826
Despesa financeira (Corporativa)	7.174	7.123	9.792	7.922	10.626	6.440	8.103
EBIT	(144.541)	(11.989)	21.330	(84.933)	31.560	35.424	31.629
Depreciação	1.300	1.293	1.366	1.241	904	568	743
Amortização	(6)	(10)	(15)	(21)	(32)	(42)	(55)
EBITDA	(143.247)	(10.706)	22.681	(83.713)	32.432	35.950	32.317
Margem EBITDA	NA	-8,1%	11,9%	-59,2%	18,4%	15,8%	17,8%
Itens não recorrentes	-	-	-	103.599	-	-	-
EBIT Ajustado	(144.541)	(11.989)	21.330	18.666	31.560	35.424	31.629
EBITDA Ajustado	(143.247)	(10.706)	22.681	19.886	32.432	35.950	32.317
Margem EBITDA ajustada	NA	-8,1%	11,9%	11,8%	18,4%	15,8%	17,8%

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$24,0 milhões no 3T12, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$12,1 milhões no 2T12 e de R\$15,5 milhões no 3T11. O aumento significativo em relação ao ano anterior 3T11 e ao 2T12 decorre de um maior nível de endividamento da Companhia, e por determinados terrenos deixaram de ter uma data definida para o lançamento do empreendimento correspondente e, como consequência, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro, e isso explica a diminuição dos encargos corporativos capitalizados e o aumento das despesas financeiras.

Lucro Líquido

No 3T12, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 185,7 milhões, em comparação com o prejuízo de R\$42,9 milhões no 2T12 e de R\$12,7 milhões no 3T11.

Balço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 30 de setembro de 2012, as contas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizavam R\$270,2 milhões, contra um saldo de R\$293,3 milhões apurado em 30 de junho de 2012.

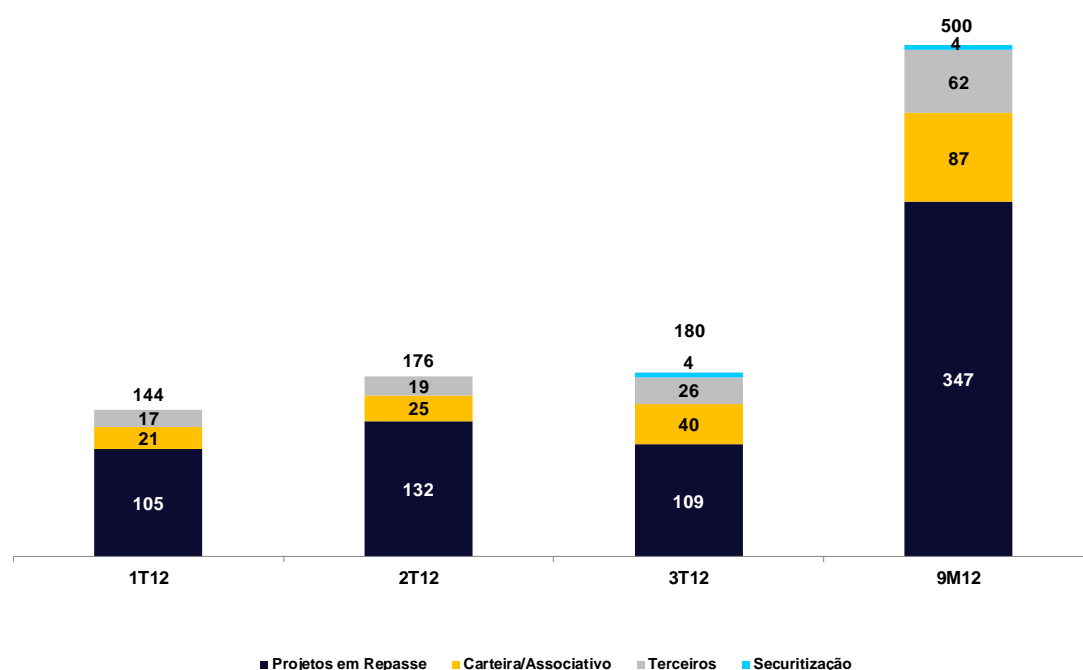
Durante o terceiro trimestre, os recursos foram utilizados no pagamento de obrigações contratadas anteriormente em relação a terrenos, despesas financeiras e outros pagamentos relacionados às operações da Companhia.

Repasses e Gestão de Carteira

O volume de recursos gerado por repasses e gestão de carteira no terceiro trimestre do ano se manteve em relação aos três meses anteriores, logo 25% superior aos primeiro trimestre. Com isso, o *cash burn* foi reduzido de R\$37,8 milhões no 2T12, para R\$27,0 milhões. Abaixo, especificamos as fontes de caixa da empresa por trimestre, assim como o total da entrada de caixa de Janeiro a Setembro.

Cash Flow - Histórico de Repasse/Carteira

RS MM - % Viver



Contas a Receber

Contas a receber (R\$ mil)

	3T12	2T12	1T12	3T11	3T12x2T12	3T12x3T11
Curto Prazo	905.965	991.935	1.042.342	1.000.464	-8,7%	-9,4%
Longo Prazo	144.030	197.912	195.093	168.651	-27,2%	-14,6%
Total "on balance"	1.049.995	1.189.847	1.237.435	1.169.115	-11,8%	-10,2%
Total "off balance"	560.121	530.428	659.974	716.218	5,6%	-21,8%
Total de Contas a Receber	1.610.116	1.720.275	1.897.409	1.885.333	-6,4%	-14,6%

	2012	2013	2014	2015 em
Cronograma de Recebíveis ¹	1.610.116	530.829	691.164	245.224

¹ Baseado nas estimativas atuais para o cronograma de entrega de projetos e considerando o repasse na entrega.

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de Setembro 2012, o saldo do estoque da Viver era de R\$1,3 bilhão. 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)

	3T12	2T12	1T12	3T11	Q-o-Q	Y-o-Y
Terrenos	945.430	961.369	912.488	855.353	-1,7%	10,5%
Construções em andamento	157.850	226.784	243.579	326.814	-30,4%	-51,7%
Unidades prontas	183.130	159.585	147.638	70.739	14,8%	158,9%
Adiantamento a fornecedores	17.336	27.878	28.989	31.986	-37,8%	-45,8%
Total	1.303.746	1.375.616	1.332.694	1.284.892	-5,2%	1,5%

Estoque a Valor de Mercado

A tabela abaixo apresenta a composição das unidades em nosso estoque a valor de mercado em todos os estágios da construção ao final do 3T12.

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	6.470	9.781	12.738	73.869	38.376	141.233
Médio Alto	53.363	-	-	18.726	-	72.089
Médio	31.630	14.132	45.754	57.872	-	149.389
Econômico e Super Econômico	80.380	13.717	21.565	24.395	46.170	186.227
Turismo e Comercial	92.084	-	-	-	-	92.084
TOTAL	263.927	37.630	80.057	174.862	84.546	641.022
%	41,2%	5,9%	12,5%	27,3%	13,2%	100,0%

Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 321,6 milhões ao final do 3T12 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 42,7%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 149,2% no final do 3T12.

Durante o trimestre alongamos aproximadamente R\$130 milhões de nossa dívida corporativa/projetos, buscamos com isso readequar o fluxo de pagamento das dívidas ao cronograma de repasse de clientes.

Estrutura de Capital (R\$ milhões)

	Set 12	Jun 12	Set 11
Curto Prazo	483,4	538,4	546,2
Dívida Corporativa	230,9	235,2	207,6
Dívida de SFH e projetos ¹	252,5	303,2	338,6
Longo Prazo	909,5	850,5	903,7
Dívida Corporativa	256,5	255,0	291,8
Dívida de SFH e projetos ¹	653,0	595,5	611,9
Dívida Total	1.392,9	1.388,9	1.449,9
Caixa e Disponibilidades	270,2	293,3	486,3
Dívida Líquida	1.122,7	1.095,6	963,6
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	321,6	381,3	265,0
Patrimônio Líquido	752,7	938,3	1.126,7
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	149,2%	116,8%	85,5%
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	42,7%	40,6%	23,5%

A tabela acima demonstra a classificação correta das dívidas após a formalização dos "waivers"

¹ Conforme detalhado nas notas explicativas 15 e 16 do ITR.

Sobre a Viver Incorporadora e Construtora S.A.

A Viver é uma incorporadora e construtora fundada há 19 anos e conhecida por seus empreendimentos de alta qualidade e pelo pioneirismo na tecnologia de construção. A Companhia está presente em todas as regiões do País e tem seu foco de atuação no mercado residencial, particularmente nos segmentos de média e baixa renda. A Viver é controlada pela Paladin Realty Partners, empresa de *private equity* baseada nos Estados Unidos, focada no segmento de incorporação imobiliária da América Latina. A Companhia também se beneficia da experiência profissional de sua diretoria e pela adoção de 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) 3046-3121

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

www.viver.com.vc/ri

Apêndice

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	3T12	2T12	1T12	Q-o-Q	3T11	Y-o-Y
Receita Operacional Bruta	17.870	136.321	198.733	-86,9%	183.242	-90,2%
Impostos sobre serviços e receitas	(1.952)	(4.901)	(8.279)	-60,2%	(6.715)	-70,9%
Receita operacional líquida	15.918	131.420	190.454	-87,9%	176.527	-91,0%
Custos dos imóveis	(111.032)	(124.843)	(160.890)	-11,1%	(133.699)	-17,0%
Lucro Bruto	(95.114)	6.577	29.564	NA	42.828	NA
Receitas (Despesas) Operacionais	(63.206)	(33.215)	(28.704)	90,3%	(32.664)	93,5%
Despesas com comercialização	(7.989)	(10.590)	(9.951)	-24,6%	(15.592)	-48,8%
Despesas gerais e administrativas	(22.584)	(22.760)	(20.827)	-0,8%	(17.243)	31,0%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(32.633)	135	2.074	NA	171	NA
Lucro antes do resultado financeiro	(158.320)	(26.638)	860	494,3%	10.164	NA
Resultado financeiro líquido	(24.009)	(12.099)	(14.340)	98,4%	(15.538)	54,5%
Despesas financeiras	(41.131)	(22.946)	(27.263)	79,3%	(37.743)	9,0%
Receitas financeiras	17.122	10.847	12.923	57,9%	22.205	-22,9%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(182.329)	(38.737)	(13.480)	370,7%	(5.374)	NA
Imposto de renda e contribuição social	(3.328)	(4.148)	(8.350)	-19,8%	(7.325)	-54,6%
Lucro líquido do exercício	(185.657)	(42.885)	(21.830)	332,9%	(12.699)	NA

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	9M12	9M11	Y-o-Y
Receita Operacional Bruta	352.924	608.265	-42,0%
Impostos sobre serviços e receitas	(15.132)	(22.353)	-32,3%
Receita operacional líquida	337.792	585.912	-42,3%
Custos dos imóveis	(396.765)	(441.330)	-10,1%
Lucro Bruto	(58.973)	144.582	NA
Receitas (Despesas) Operacionais	(125.125)	(98.619)	26,9%
Despesas com comercialização	(28.530)	(45.665)	-37,5%
Despesas gerais e administrativas	(66.171)	(48.746)	35,7%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(30.424)	(4.208)	623,0%
Lucro antes do resultado financeiro	(184.098)	45.963	NA
Resultado financeiro líquido	(50.448)	(20.725)	143,4%
Despesas financeiras	(91.340)	(83.040)	10,0%
Receitas financeiras	40.892	62.315	-34,4%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(234.546)	25.238	NA
Imposto de renda e contribuição social	(15.826)	(19.409)	-18,5%
Lucro líquido do exercício	(250.372)	5.829	NA

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$000)	Set 12	Jun 12	Mar 12	Q-o-Q	Set 11	Y-o-Y
ATIVO						
Circulante	1.681.208	1.876.135	1.893.931	-10,4%	1.963.992	-14,4%
Caixa e equivalentes de caixa	154.125	100.251	103.992	53,7%	225.559	-31,7%
Títulos e valores mobiliários	104.444	184.383	150.992	-43,4%	140.894	-25,9%
Contas a receber	912.617	1.004.002	1.055.560	-9,1%	1.007.468	-9,4%
Imóveis a comercializar	464.305	554.623	535.389	-16,3%	541.880	-14,3%
Créditos diversos	34.616	27.710	29.432	24,9%	32.680	5,9%
Impostos e contribuições a compensar	7.812	2.741	14.788	185,0%	10.296	-24,1%
Despesas com vendas a apropriar	3.289	2.425	3.778	35,6%	5.215	-36,9%
Não Circulante	1.176.127	1.215.608	1.238.250	-3,2%	1.200.893	-2,1%
Realizável a Longo Prazo	1.094.373	1.130.260	1.152.609	-3,2%	1.124.497	-2,7%
Títulos e valores mobiliários	11.620	8.620	79.432	34,8%	119.828	-90,3%
Contas a receber	144.030	197.912	195.093	-27,2%	168.651	-14,6%
Imóveis a comercializar	839.441	820.993	797.305	2,2%	743.012	13,0%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos:	60.682	56.608	48.046	7,2%	60.772	-0,1%
Partes relacionadas	897	294	299	205,1%	413	117,2%
Impostos e contribuições a compensar	36.403	42.950	29.459	-15,2%	28.833	26,3%
Despesas com vendas a apropriar	1.300	2.883	2.975	-54,9%	2.988	-56,5%
	81.754	85.348	85.641	-4,2%	76.396	7,0%
Imobilizado líquido	42.197	45.910	47.215	-8,1%	46.452	-9,2%
Intangível	39.557	39.438	38.426	0,3%	29.944	32,1%
Total do ativo	2.857.335	3.091.743	3.132.181	-7,6%	3.164.885	-9,7%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Circulante	1.294.056	1.388.409	827.897	-6,8%	834.111	55,1%
Empréstimos e financiamentos	528.413	625.153	479.473	-15,5%	537.410	-1,7%
Debêntures ¹	302.791	310.329	7.480	-2,4%	5.544	5361,6%
Coobrigação na cessão de recebíveis	70.758	99.389	136.791	-28,8%	37.383	89,3%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	121.336	118.843	1.883	2,1%	29	NA
Operações com Derivativos	-	8.392	3.086	nd	3.206	nd
Fornecedores	42.991	40.526	40.551	6,1%	32.293	33,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	114.665	90.964	80.260	26,1%	114.217	0,4%
Contas a pagar	41.219	32.141	19.877	28,2%	21.763	89,4%
Credores por imóveis compromissados	10.986	13.231	15.351	-17,0%	19.369	-43,3%
Adiantamento de clientes	48.255	38.274	39.625	26,1%	62.897	-23,3%
Partes relacionadas	5.216	5.443	-	-4,2%	-	nd
Provisões	7.426	5.724	3.520	29,7%	-	nd
Não Circulante	810.592	764.990	1.320.211	6,0%	1.204.114	-32,7%
Empréstimos e financiamentos	462.219	345.769	499.053	33,7%	497.893	-7,2%
Debêntures ¹	99.493	99.296	396.877	0,2%	396.177	-74,9%
Coobrigação na cessão de recebíveis	53.752	60.527	79.963	-11,2%	60.409	-11,0%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	27.653	29.909	113.502	-7,5%	86.540	-68,0%
Operações com Derivativos	-	-	6.265	nd	9.617	nd
Obrigações com investidores	16.289	10.715	-	52,0%	-	nd
Obrigações trabalhistas e tributárias	61.123	74.837	81.642	-18,3%	51.212	19,4%
Contas a pagar	8.912	10.340	11.441	-13,8%	18.196	-51,0%
Credores por imóveis compromissados	-	38.709	38.709	-100,0%	2.941	nd
Adiantamentos de clientes	46.283	70.662	68.823	-34,5%	65.091	-28,9%
Provisões	34.868	24.226	23.936	43,9%	16.038	117,4%
Patrimônio Líquido	752.687	938.344	984.073	-19,8%	1.126.660	-33,2%
Capital Social	1.208.063	1.208.063	1.208.063	0,0%	1.208.063	0,0%
Lucros (prejuízos) acumulados	(455.376)	(269.719)	(223.990)	68,8%	(81.403)	459,4%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.857.335	3.091.743	3.132.181	-7,6%	3.164.885	-9,7%

¹ Conforme detalhado na nota explicativa nº 16 da DFP.