

Teleconferência de Resultados Terça-feira, 02 de abril de 2013

Português
(com tradução simultânea para o inglês)

10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Senha: Viver
Replay: +55 (11) 2188-0155
Senha: Viver

Inglês
Telefone: +1 (646) 843 6054
Código: Viver
Telefone Replay: +55 (11) 2188 0155
Código Replay: Viver

São Paulo, 28 de março de 2013 – 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 2012 (4T12 e FY12).

Destaques

Com o objetivo de direcionar o turnaround econômico, financeiro e operacional da Companhia e visando o fortalecimento da estrutura de capital, podemos destacar as seguintes iniciativas em 2012 e início do corrente ano:

Foco na execução operacional e revisão de processos.

Geração operacional positiva de caixa no 4T12 de aproximadamente R\$ 17 milhões, após dois trimestres consecutivos de redução do cash burn, em linha com a estratégia de desalavancagem e fortalecimento da estrutura de capital;

Melhora da qualidade da carteira de recebíveis, com o distrato de contratos inadequados sob a ótica da nova política de crédito. Mais de 50% do total de unidades distratadas foram revendidas no próprio ano, garantindo uma entrada de R\$81,6 milhões no caixa;

Estratégia diferenciada para a venda do estoque de projetos concluídos e unidades do legado, com redução de mais de 35%, nos últimos 24 meses, do estoque de lançamentos anteriores a 2009;

Revisão e aprimoramento do processo de repasse. Recursos gerados por repasses e gestão de carteira atingiram R\$ 706,0 milhões em 2012.

Reestruturação organizacional e financeira com estabelecimento de nova estratégia de atuação.

Aumento de Capital de R\$50 milhões realizado no 4T12 fortalece estrutura de capital da Companhia e reforça comprometimento de longo prazo dos acionistas;

Alongamento das dívidas corporativas e repactuação de CRI, adequando fluxos de pagamentos ao cronograma de repasse;

Processo de racionalização de despesas gerais e administrativas já mostra ganhos no 4T12 e será mais evidente ao longo dos próximos trimestres. A Companhia objetiva reduzir o patamar de despesas gerais administrativas em aproximadamente 40% em relação ao resultado de 2012;

Estratégia de monetização de ativos que não fazem parte da estratégia atual da Companhia. Assinatura de memorandos de entendimentos vinculantes para venda do complexo de terrenos da "Lagoa dos Ingleses", por R\$ 315 milhões, e alienação da participação de 50% na empresa TCI-Viver por R\$ 30 milhões, após o encerramento de 2012;

Estabelecimento de um novo ciclo de negócios, com base em um modelo de negócios integrado (desenvolvimento, construção e vendas) e focado no mercado residencial, nos segmentos de médio e médio-alto padrão, nas regiões de São Paulo (capital e interior) e grande Porto Alegre.

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

Índice

Mensagem da Administração	3
Principais Itens Extraordinários	5
Eventos Subsequentes ao encerramento de 2012	6
Nova Estratégia de Atuação	6
Nova Estrutura Estratégica da Viver para o turnaround	7
Desempenho Operacional	8
Desempenho Econômico-Financeiro	11
Balço Patrimonial	14
Apêndice.....	18

Mensagem da Administração

Nos últimos anos, a Viver, inserida no movimento que direcionou de forma predominante a indústria de construção civil no Brasil, vivenciou um processo de crescimento com foco na expansão geográfica e no direcionamento dos lançamentos para o segmento de primeira moradia. A complexidade no processo de gestão de projetos distantes geograficamente, com diferentes parceiros, em diversos segmentos de renda e, portanto, com características distintas nos métodos construtivos e nas cadeias de suprimento, associada a controles insuficientes para avaliar adequadamente custos e riscos nesse ambiente de expansão, acabaram por comprometer o nosso desempenho especialmente nos dois últimos anos.

O ano de 2012 foi marcado pelos impactos de mudanças estruturais na Companhia, reconhecimento dos reajustes nas obras, cancelamentos de vendas, distratos de parcerias, e impairment do complexo de terrenos da Lagoa dos Ingleses e da joint venture TCI-Viver, além do direcionamento da nossa estratégia para a preservação de liquidez. Esses fatores tiveram efeito material na nossa rentabilidade e nos resultados financeiros consolidados do ano. Fechamos o ano de 2012 com prejuízo líquido de R\$463 milhões, com impacto de aproximadamente R\$ 298 milhões oriundos dos itens não recorrentes.

A Diretoria da Viver está atuando de maneira ativa para resolver essas questões. Para liderar a Companhia nessa nova etapa, o Conselho de Administração indicou, em setembro, um novo CEO, Bruno Laskowsky. Bruno presidiu WTorre e Cyrela Commercial Properties durante os últimos seis anos, após uma carreira de sucesso na Consultoria A.T. Kearney. Também fazendo parte da nossa Diretoria Executiva temos Eduardo da Silva Machado, como Diretor Vice-Presidente de Incorporação, e Eduardo Canonico, como Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores.

Com o objetivo de direcionar o turnaround econômico, financeiro e operacional da Companhia e contando com o apoio do Conselho e o envolvimento de toda nossa equipe de gestão, iniciamos um processo de adequação da estrutura organizacional e administrativa e de definição de novas diretrizes estratégicas com base em cinco frentes (i) controle rigoroso e redução importante na base de custos; (ii) fortalecimento da estrutura de capital, redução de alavancagem e reperfilamento de dívidas; (iii) revisão e aperfeiçoamento de processos operacionais, novo organograma e foco na entrega dos projetos do legado; (iv) alienação de ativos não estratégicos e liabilities management; e (v) novo foco estratégico com a criação de um novo pipeline de negócios, nos segmentos de médio e médio alto padrão e concentrado principalmente em São Paulo e Porto Alegre.

A primeira etapa deste processo envolveu a revisão bastante diligente e a adequação das nossas estruturas organizacional e de custos. A Companhia objetiva reduzir o patamar de despesas gerais administrativas em aproximadamente 40% em relação ao resultado de 2012. O processo de racionalização de despesas gerais e administrativas, iniciado nos últimos meses, já mostrou ganhos no quarto trimestre e certamente será mais evidente ao longo dos próximos trimestres.

A conclusão e entrega dos projetos em andamento, vendas das unidades em estoque e a constante busca pela máxima eficiência no processo de repasse continuam sendo tratadas com prioridade na Companhia. Os recursos gerados por repasses e gestão de carteira ficaram, em 2012, 59% acima de 2011. Paralelamente, nossa área de negócios tem executado com sucesso o plano de monetização de ativos que não fazem parte da estratégia atual da Companhia, como as operações anunciadas recentemente de venda do complexo de terrenos denominado "Lagoa dos Ingleses" e de alienação da nossa participação de 50% na empresa TCI-Viver, atuante no mercado de Goiânia. A Companhia

continua extremamente focada nesse plano, primordial no processo de desalavancagem e fortalecimento da sua estrutura de capital.

Estamos também ativamente trabalhando no estabelecimento de um novo ciclo de negócios, o nosso objetivo é focar no mercado residencial, desenvolvendo produtos diferenciados principalmente nos segmentos de médio e médio-alto padrão e formando, assim, um pipeline de novos projetos nos mercados-chave (São Paulo, capital e interior, grande Porto Alegre e seletivamente outros estados do Sudeste) nos quais já acumulamos experiência e temos um histórico de projetos bem sucedidos. Neste contexto, buscaremos priorizar o lançamento e desenvolvimento de projetos com co-investidores através do estabelecimento de joint ventures, limitando, assim, a exposição de caixa.

Para nos ajudar a atingir os objetivos descritos realizamos recentemente uma reestruturação no Conselho de Administração que hoje conta com cinco membros, dois dos quais indicados pela Paladin (acionista detentor de 40% das ações representativas do capital social da Companhia) e três membros indicados pelos acionistas minoritários, altamente experientes e qualificados e totalmente alinhados com a estratégia da Companhia.

Nossos acionistas continuam empenhados em suportar estrategicamente e financeiramente a Companhia como têm feito recentemente. No quarto trimestre de 2012, foi realizado um aumento de capital de R\$ 50 milhões reforçando esse comprometimento.

Temos hoje, portanto, um modelo de gestão baseado na proximidade entre Diretoria, Conselho de Administração e acionistas e podemos definir a estratégia para o ano de 2013 em três conceitos principais: entrega com qualidade, disciplina financeira e oportunidade. Apesar de ainda enfrentarmos desafios importantes, continuamos confiantes que estamos no caminho certo e que vamos entregar melhoras ao longo dos próximos trimestres.

Operating Highlights (BRL '000)	2012	2011	Var%
Launches (100%)	98,600	1,025,175	-90.4%
Launches (% Viver)	49,300	603,861	-91.8%
Launches (Units)	95	3,669	-97.4%
Average Unit Launch Price	1,038	279	271.4%
Pre-Sales (100%)	340,414	918,550	-62.9%
Pre-Sales (% Viver)	193,548	645,984	-70.0%
Pre-Sales (Units)	1,425	3,500	-59.3%
Average Unit Sales Price	239	262	-9.0%
Inventory at Market Value	666,180	919,739	-27.6%
Inventory from launches before 2009	339,537	321,191	5.7%
PSV Delivered (% Viver)	280,102	1,227,740	-77.2%
Units Delivered	1,893	5,981	-68.3%

Financial Highlights (BRL '000)	2012	2011	Var%
Net Revenue	333,801	681,896	-51.0%
Gross Profit	(199,896)	94,961	n.a.
Gross Margin	-59.9%	13.9%	n.a.
Adjusted EBITDA	(757)	120,585	n.a.
EBITDA Margin	-0.2%	17.7%	n.a.
Net Income (Loss)	(463,396)	(114,928)	n.a.
Net Margin	-138.8%	-16.9%	n.a.
Backlog of Revenues	400,978	575,531	-30.3%
Backlog of Results	127,084	249,830	-49.1%
Backlog Margin	31.7%	43.4%	-1172 bps
Selling Expenses	(40,651)	(59,466)	-31.6%
G&A	(77,762)	(64,331)	20.9%

Principais Itens Extraordinários

	R\$ milhões
Revisão de Orçamento de Construção	(109.9)
Distrato de Terrenos	(17.8)
Distrato de Parceria	(11.5)
Provisão para Distratos	(3.9)
Distrato Construtor	(3.8)
Outros Ajustes	(7.1)
Não Recorrentes 3T12	(153.9)
Impairment Lagoa	(112.5)
Impairment TCI	(19.6)
Provisão para Contingência com Clientes	(12.8)
Não Recorrentes 4T12	(144.9)
Total Não Recorrentes 2012	(298.8)

Conforme detalhado na tabela acima, no consolidado do ano de 2012, tivemos como itens extraordinários:

- ▼ **Revisão de orçamentos de construção:** necessária devido ao alongamento do prazo para o término de obras, descasamento entre o reajuste de insumos e o pleito de serviços extras por parte de empreiteiras contratadas;
- ▼ **Distrato e baixa de terrenos:** como foi o caso dos terrenos Nova Fiusa (Ribeirão Preto) e El Paraiso (NE);
- ▼ **Distrato de parceria:** parceiro de incorporação e construção em Maceió (AL);
- ▼ **Provisão para distratos** em linha com a nova política de crédito implantada pela nova gestão
- ▼ **Distrato construtor:** relativo à substituição de um parceiro de construção no Centro-Oeste;
- ▼ **A rubrica de outros ajustes (3T12):** composta, em grande parte, pelo reconhecimento final de um projeto em Belém do Pará e a soma de outros valores menos relevantes individualmente;
- ▼ **Impairment:** impacto substancial de aproximadamente R\$ 132 milhões no 4T12, pelo efeito contábil não recorrente da provisão de impairment realizada sobre o complexo de terrenos da Lagoa do Ingleses e da Joint Venture TCI-Viver, com base nos seus respectivos valores de alienação, que tiveram, contudo, efeito extremamente positivo na estratégia de fortalecimento da posição de liquidez da Viver.
- ▼ **Provisão para contingência com clientes:** relativa ao possível passivo com clientes da carteira total de obras em atraso.

Eventos Subsequentes ao encerramento de 2012

No primeiro trimestre de 2013, foram anunciadas duas importantes operações envolvendo a alienação de ativos pela Companhia, além de outros eventos subsequentes, detalhados a seguir:

- ▼ Em linha com a estratégia de monetização de ativos que não fazem parte da estratégia principal da Companhia e no fortalecimento de sua estrutura de capital, em fevereiro de 2013, a Viver firmou com a ASM ALICERCE 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("ASM"), memorando de entendimentos vinculante para compra e venda da totalidade dos terrenos e glebas do complexo conhecido como "Lagoa dos Ingleses", perfazendo cerca de 29 milhões de metros quadrados, pelo valor total de aproximadamente R\$ 315 milhões.
- ▼ Em março de 2013, a Companhia recebeu e aceitou oferta vinculante para aquisição da totalidade da sua participação na TCI-Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A., correspondente a 50% de seu capital social, pelo valor total de aproximadamente R\$ 30 milhões.
- ▼ A Companhia concluiu processo de repactuação da 35ª Série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora atingindo um total de 90% de repactuação da emissão de R\$ 98,4 milhões.
- ▼ Em linha com a estratégia de retomar um ciclo positivo de negócios, com foco no mercado residencial e em projetos de menor ticket médio, a Viver lançou, em março de 2013, o empreendimento Reserva Aquarela, um loteamento no município de São Carlos, em São Paulo. O projeto, com 240 unidades e VGV total de R\$ 37 milhões mostrou-se muito bem sucedido, com mais de 70% das unidades vendidas no mês de lançamento.

Nova Estratégia de Atuação

- ▼ Foco atual direcionado ao mercado residencial, principalmente nos segmentos de médio e médio-alto padrão;
- ▼ Modelo de negócios integrado: desenvolvimento, construção e vendas;
- ▼ Foco na geração de caixa com fortalecimento do processo de repasse e venda de ativos não estratégicos;
- ▼ Desalavancagem e fortalecimento da estrutura de capital;
- ▼ Novo pipeline de projetos concentrado principalmente em SP e RS.

Nova Estrutura Estratégica da Viver para o turnaround

Reorganizamos a empresa em três grandes blocos lógicos - cada um deles com objetivos e modelo de incentivos específicos

Core	<ul style="list-style-type: none">▼ Entrega de unidades vendidas▼ Eficácia no Repasse▼ Vendas de estoque▼ Corte de custos▼ Legalização / gestão de aprovações▼ Crédito / Cobrança▼ Atendimento ao Cliente
NewCo	<ul style="list-style-type: none">▼ Construir o novo ciclo▼ Formar um pipeline de projetos▼ Novos desenvolvimentos / escopo do produto▼ Concentre-se em SP, interior de SP, POA, e outros Estados Sudeste seletivamente▼ Modelo de JV (co-investimento - Manag. fee + Perform. fee)▼ Potenciais parceiros: Paladin, Polo e Mauá.
M&A	<ul style="list-style-type: none">▼ Monetização de Ativos (Terrenos, parcerias não estratégicas)▼ Liability management / outras estruturas

Desempenho Operacional

Lançamentos

Com foco no processo de reestruturação operacional e financeira, a Viver foi extremamente conservadora em termos de lançamentos em 2012. A Companhia encerrou o ano com apenas dois projetos lançados, através da sua antiga joint venture em Goiânia (alienada no 1T13, como já detalhado), totalizando um VGV de R\$ 49,3 milhões (parte Viver). No 4T12, não houve lançamentos.

Lançamentos 4T12

Segmentos	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$)		
	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%
Super Econômico	-	-	n.a.	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Econômico	-	19.2	n.a.	-	150	n.a.	-	255,838	n.a.
Médio	-	182.2	n.a.	-	590	n.a.	-	439,070	n.a.
Médio Alto	-	-	n.a.	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Alto	-	70.4	n.a.	-	324	n.a.	-	869,156	n.a.
TOTAL	-	271.8	-100.0%	-	1,064	-100.0%	-	544,204	-100.0%
Região	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%
São Paulo	-	226.9	n.a.	-	626	n.a.	-	699,919	n.a.
Sudeste (ex SP)	-	-	n.a.	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Sul	-	-	n.a.	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Centro-Oeste	-	19.2	n.a.	-	150	n.a.	-	255,838	n.a.
Norte	-	25.6	n.a.	-	288	n.a.	-	355,932	n.a.
TOTAL	-	271.8	-100.0%	-	1,064	-100.0%	-	544,204	-100.0%

Lançamentos 2012

Segmentos	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$)		
	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%
Super Econômico	-	105.3	n.a.	-	1,207	n.a.	-	109,095	n.a.
Econômico	-	153.8	n.a.	-	1,103	n.a.	-	175,936	n.a.
Médio	-	233.8	n.a.	-	903	n.a.	-	372,675	n.a.
Médio Alto	-	40.7	n.a.	-	132	n.a.	-	615,966	n.a.
Alto	49.3	70.4	n.a.	95	324.0	n.a.	1,037,690	869,156.2	n.a.
TOTAL	49.3	603.9	-91.8%	95	3,669	-97.4%	1,037,690	279,415	271.4%
Região	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%
São Paulo	-	382.8	n.a.	-	2,074	n.a.	-	318,636	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	66.4	-25.8%	95	348	-72.7%	1,037,690	381,706	171.9%
Norte	-	50.8	n.a.	-	456	n.a.	-	280,072	n.a.
TOTAL	49.3	603.9	-91.8%	95	3,669	-97.4%	1,037,690	279,415	271.4%

Vendas Contratadas e Distratos

Em 2012, as vendas contratadas totalizaram R\$193,5 milhões e foram impactadas pelo alto volume de distratos ocorridos no ano em face da nova política de crédito da Companhia. O resultado comercial do ano foi significativamente mais forte quando consideramos as vendas brutas, que totalizaram R\$518,5 milhões no ano e R\$89,1 milhões no 4T12. Mais de 50% do total de unidades distratadas em 2012 foram revendidas no próprio ano, garantindo uma entrada de R\$ 81,6 milhões no caixa da Companhia.

As tabelas abaixo apresentam uma descrição detalhada das vendas contratadas (líquidas de distratos) no quarto trimestre e ano de 2012 em relação ao mesmo período de 2011, bem como uma evolução da velocidade de vendas nos últimos trimestres:

Vendas Contratadas 4T12

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%
Super Economico	(1,1)	33,6	-103,1%	(13)	342	-103,8%	34.476	121.008	-71,5%
Economico	(1,6)	23,5	n.a.	8	185	n.a.	596.836	169.604	251,9%
Médio	(6,9)	34,5	-120,1%	(6)	142	-104,2%	(357.722)	357.461	-200,1%
Médio-Alto	(4,6)	33,3	-113,7%	3	50	-94,0%	1.531.450	781.821	95,9%
Alto	1,8	6,5	-72,7%	4	22	-81,8%	890.455	758.044	17,5%
Turismo e Comercial	(1,2)	0,4	-405,9%	(4)	1	-500,0%	236.285	398.232	-40,7%
TOTAL	(13,6)	131,8	-110,3%	(8)	742	-101,1%	(1.676.359)	242.166	-792,2%

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%
São Paulo	6,1	77,7	-92,2%	42	402	-89,6%	362.490	260.556	39,1%
Sudeste (ex SP)	(13,5)	(3,8)	n.a.	(32)	(8)	n.a.	420.385	(471.548)	n.a.
Sul	0,8	22,4	-96,3%	24	118	-79,7%	34.371	190.148	-81,9%
Centro-Oeste	9,4	9,1	3,4%	51	39	30,8%	418.634	547.612	-23,6%
Norte	(14,6)	16,8	-186,5%	(81)	89	-191,0%	101.970	241.086	-57,7%
Nordeste	(1,9)	9,5	-119,7%	(12)	102	n.a.	189.755	132.013	n.a.
TOTAL	(13,6)	131,8	-110,3%	(8)	742	-101,1%	(1.676.359)	242.166	-792,2%

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%	4T12	4T11	Var%
Lançamentos de 2012	1,0	-	n.a.	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lançamentos de 2011	14,2	55,9	-74,6%	97	386	-74,9%	319.143	209.033	52,7%
Lançamentos de 2010	(1,9)	30,1	-106,5%	21	236	-91,1%	224.379	173.060	29,7%
Lançamentos de 2009	(4,8)	2,0	n.a.	(15)	16	-193,8%	258.296	451.676	-42,8%
Lançamentos anteriores a 2009	(22,0)	43,8	-150,1%	(111)	104	n.a.	183.732	489.728	n.a.
TOTAL	(13,6)	131,8	-110,3%	(8)	742	-101,1%	(1.676.359)	242.166	-792,2%

¹ Exclui projetos comerciais.

Vendas Contratadas 2012

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%
Super Economico	83,6	134,8	-37,9%	821	1.343	-38,9%	110.675	132.321	-16,4%
Economico	7,4	147,8	-95,0%	186	1.060	-82,5%	163.005	172.661	-5,6%
Médio	24,1	150,1	-84,0%	233	682	-65,8%	313.650	364.680	-14,0%
Médio-Alto	42,0	157,1	-73,3%	115	300	-61,7%	691.866	684.757	1,0%
Alto	32,9	50,9	-35,3%	59	109	-45,9%	1.068.576	902.877	18,4%
Turismo e Comercial	3,5	5,3	-32,8%	11	6	83,3%	346.626	302.295	14,7%
TOTAL	193,5	646,0	-70,0%	1.425	3.500	-59,3%	238.887	262.443	-9,0%

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%
São Paulo	75,7	325,2	-76,7%	477	1.910	-75,0%	268.605	255.447	5,2%
Sudeste (ex SP)	(15,7)	40,7	n.a.	(63)	46	n.a.	90.315	1.484.435	n.a.
Sul	70,4	122,6	-42,6%	594	599	-0,8%	118.475	204.614	-42,1%
Centro-Oeste	33,9	64,1	-47,2%	165	294	-43,9%	509.673	434.542	17,3%
Norte	12,2	62,0	-80,3%	114	355	-67,9%	343.507	187.702	83,0%
Nordeste	17,1	31,4	-45,5%	138	296	-53,4%	176.441	153.406	15,0%
TOTAL	193,5	646,0	-70,0%	1.425	3.500	-59,3%	238.887	262.443	-9,0%

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%	2012	2011	Var%
Lançamentos de 2012	15,2	-	n.a.	26	-	n.a.	1.169.674	-	n.a.
Lançamentos de 2011	92,9	220,2	-57,8%	736	1.603	-54,1%	227.319	196.559	15,6%
Lançamentos de 2010	66,2	181,1	-63,4%	734	1.304	-43,7%	123.976	191.892	-35,4%
Lançamentos de 2009	(2,0)	19,5	-110,3%	38	81	-53,1%	317.242	796.501	-60,2%
Lançamentos anteriores a 2009	21,2	225,2	-90,6%	(109)	512	-121,3%	(363.688)	563.911	-164,5%
TOTAL	193,5	646,0	-70,0%	1.425	3.500	-59,3%	238.887	262.443	-9,0%

¹ Exclui projetos comerciais.

Tabela 5 - Velocidade de Vendas (R\$ mil)

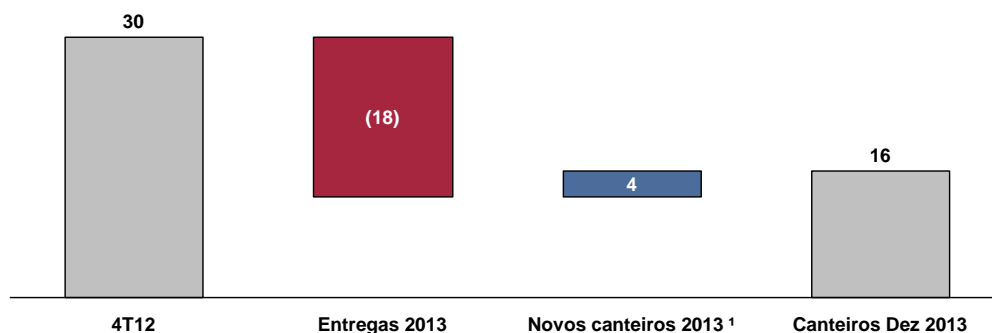
	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12
Estoque Inicial	796.389	919.739	860.356	682.181	641.022
Lançamentos	271.759	49.290	-	-	-
Vendas Contratadas	131.788	138.298	36.816	32.020	(13.586)
VSO trimestral	12,3%	14,3%	4,3%	4,7%	-2,1%

VSO= Vendas Contratadas/(Estoque Inicial+Lançamentos)

Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia possuía 30 projetos em construção, correspondendo a 7.152 unidades, desconsiderando os projetos em JV com a TCI-Viver.

O gráfico abaixo apresenta a evolução dos sites em construção.



¹ Não considera novos lançamentos

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

Tabela 7 - Cronograma de entrega

	2013	2014	2015
VGW (%Viver) - R\$milhões ¹²	592.0	564.0	187.3
Unidades	4,216	2,960	957

¹ VGW dos empreendimentos inclui unidades vendidas e em estoque

² Desconsiderando projetos em JV com TCI-Viver

Banco de Terrenos

Em 31 de dezembro de 2012, o banco de terrenos da Companhia representava um VGW estimado em R\$ 3,9 bilhões já desconsiderando o complexo de terrenos da Lagoa dos Ingleses, objeto de transação de venda no 1T13, conforme detalhado. Do total do banco de terrenos, projetos com aproximadamente R\$ 1,0 bilhão em VGW possuem a possibilidade de lançamento nos próximos três anos (banco de terrenos de curto prazo), 68,9% dos quais destinados aos segmentos de médio, médio-alto e alto padrão.

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

Tabela 8 - Banco de terrenos de curto prazo ¹

	VGV Potencial - Participação Viver (R\$ milhões)						Total
	Super Econômico	Econômico	Médio	Médio-Alto	Alto	Comercial	
São Paulo (estado)	12	-	353	89	-	136	591
Sudeste (ex SP)	-	-	-	-	198	24	222
Sul	63	15	52	-	-	62	192
Centro-Oeste	-	-	-	-	-	-	-
Norte	-	-	-	-	-	-	-
Nordeste	-	-	-	-	-	-	-
Total do VGV (% Viver)	75	15	405	89	198	222	1.004
% do Total	7,5%	1,5%	40,3%	8,9%	19,7%	22,1%	100,0%
Número de Unidades	1.083	92	1.925	203	1.931	970	6.204

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 totalizou R\$ 333,8 milhões em 2012, 51,0% abaixo de 2011. A variação deveu-se principalmente a ajustes nos orçamentos de obras (R\$ 109,9 milhões no ano) e distratos ocorridos no período, R\$ 325,0 milhões, em virtude da nova política de crédito da Companhia. Os distratos impactaram significativamente a receita líquida do quarto trimestre que foi negativa em R\$ 4,0 milhões.

Custos dos Imóveis

Em 2012, o custo dos imóveis totalizou R\$ 533,7 milhões comparado a um custo de R\$ 586,9 milhões em 2011. Essa diminuição pode ser explicada principalmente pelo baixo volume de lançamentos no período. No 4T12, o custo dos imóveis foi de R\$ 136,9 milhões.

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)

	4T12	3T12	4T11	4T12x3T12	4T12x4T11
Custo dos Imóveis	136,932	111,032	145,605	23.3%	-6.0%
Custo com terreno, incorporação e construção	123,065	97,253	130,991	26.5%	-6.1%
Encargos Financeiros	13,867	13,779	14,614	0.6%	-5.1%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

Em 2012, o lucro bruto ficou negativo em R\$ 199,9 milhões, afetado principalmente pelo efeito contábil não recorrente da provisão de impairment e também pelo alto volume de distratos no período e pela

revisão no orçamento de obras. A margem bruta foi igualmente afetada. No 4T12, o lucro bruto ficou negativo em R\$ 140,9 milhões.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	4T12	3T12	4T11	4T12x3T12	4T12x4T11
Lucro Bruto	(140,923)	(95,114)	(49,621)	48.2%	184.0%
Margem Bruta	n.a.	n.a.	-51.7%	n.a.	n.a.
Margem Bruta Ajustada ¹	n.a.	n.a.	-36.5%	n.a.	n.a.

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

As tabelas abaixo apresentam um comparativo da margem apropriada no 4T12 e acumulada por ano de lançamento.

Ano de Lançamento	4T12		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2011 e 2012	1,483	(1,295)	-87.3%
Impairment terreno Lagoa dos Ingleses 2012	-	(112,536)	0.0%
Lançamentos de 2010	12,812	(672)	-5.2%
Lançamentos de 2009	(3,152)	1,223	-38.8%
Lançamentos anteriores a 2009	(15,134)	(27,643)	182.7%
TOTAL	(3,991)	(140,923)	3531.0%

Ano de Lançamento	Acumulado desde o lançamento até o 4T12		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2011 e 2012	112,069	27,910	24.9%
Impairment terreno Lagoa dos Ingleses 2012	-	(112,536)	0.0%
Lançamentos de 2010	390,603	67,452	17.3%
Lançamentos de 2009	79,728	22,645	28.4%
Lançamentos anteriores a 2009	2,499,532	443,564	17.7%
TOTAL	3,081,932	449,035	14.6%

No 4T12, as receitas a apropriar totalizaram R\$401,0 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$127,1 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 31,7%, 322 pontos base abaixo da margem registrada no 4T11.

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)	4T12	3T12	4T11	4T12x3T12	4T12x4T11
Receita a apropriar	400,978	575,531	715,538	-30.3%	-44.0%
Custo a apropriar	(273,894)	(388,967)	(465,708)	-29.6%	-41.2%
Resultado Bruto a apropriar	127,084	186,564	249,830	-31.9%	-49.1%
Margem a apropriar	31.7%	32.4%	34.9%	-72 bps	-322 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

Em 2012, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 40,7 milhões, apresentando redução de 31,6% em relação a 2011. A ausência de lançamentos explica a redução na rubrica. No 4T12, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 12,1 milhões, um crescimento de 51,7% em relação ao 3T12, explicado principalmente pela preparação para o lançamento realizado no 1T13, conforma já detalhado.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 77,8 milhões em 2012, um aumento de 20,9% em relação a 2011. Os efeitos do processo de racionalização de despesas gerais e administrativas e alienação da JV TCI-Viver ficam evidentes quando analisamos o resultado do 4T12, quando as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 11,6 milhões, reduções de 48,7% e 25,6% quando comparamos com 3T12 e 4T11, respectivamente

EBITDA

O EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 1,0 milhões em 2012, impactado principalmente pelo alto volume de distratos no ano.

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

EBITDA and Adjusted EBITDA (R\$000)

	2012	4Q12	3Q12	2Q12	1Q12
EBT	(428,275)	(193,729)	(182,329)	(38,737)	(13,480)
(+) Financial Result					
Net Financial Expenses (Income)	80,018	29,570	24,009	12,099	14,340
SFH interest on Cost	30,467	5,658	6,605	7,526	10,678
Corporate interest on Cost	32,298	8,209	7,174	7,123	9,792
EBIT	(285,492)	(150,292)	(144,541)	(11,989)	21,330
Depreciation	5,551	1,592	1,300	1,293	1,366
Amortization	(34)	(3)	(6)	(10)	(15)
Adjusted EBITDA	(279,975)	(148,703)	(143,247)	(10,706)	22,681
EBITDA margin	-83.9%	n.a.	n.a.	-8.1%	11.9%
Non recurring Itens	279,218	125,335	153,883	-	-
Adjusted EBIT	(6,274)	(24,957)	9,342	(11,989)	21,330
Adjusted EBITDA	(757)	(23,368)	10,636	(10,706)	22,681
Adjusted EBITDA margin	-0.2%	n.a.	n.a.	-8.1%	11.9%

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 80,0 milhões em 2012, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$ 35,0 milhões em 2011. O aumento significativo em relação ao ano anterior é consequência de um maior nível de endividamento da Companhia e também efeito da decisão de postergar novos lançamentos. Como determinados terrenos deixaram de ter uma data definida para o lançamento do projeto correspondente, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados e passaram a ser apropriados diretamente ao resultado financeiro, explicando a diminuição dos encargos corporativos capitalizados e o aumento das despesas financeiras.

Lucro Líquido

Em 2012, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 463,3 milhões, resultado impactado significativamente pelos efeitos de itens não recorrentes de aproximadamente R\$ 298 milhões já detalhados nas seções anteriores, em comparação com o prejuízo de R\$114,9 milhões registrado em 2011.

Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2012, as contas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizavam R\$ 196,8 milhões, contra um saldo de R\$270,2 milhões apurado em 30 de setembro de 2012. Durante o quarto 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.

Gestao de Carteira e Repasse

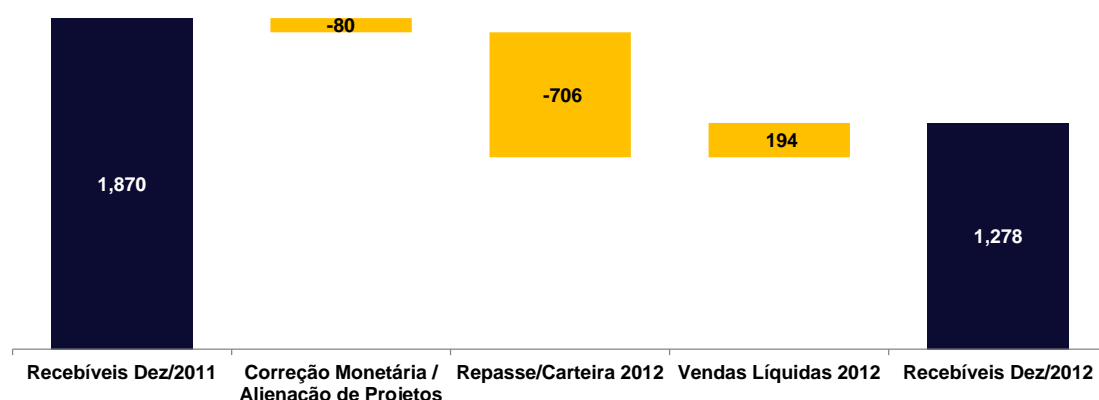
Contas a receber (R\$ mil)

	4T12	3T12	2T12	1T12	4T11	4T12x3T12	4T12x4T11
Curto Prazo	765,902	905,965	991,935	1,042,342	983,743	-15.5%	-22.1%
Longo Prazo	113,289	144,030	197,912	195,093	186,095	-21.3%	-39.1%
Total "on balance"	879,191	1,049,995	1,189,847	1,237,435	1,169,838	-16.3%	-24.8%
Total "off balance"	399,091	560,121	530,428	659,974	700,487	-28.7%	-43.0%
Total de Contas a Receber	1,278,282	1,610,116	1,720,275	1,897,409	1,870,325	-20.6%	-31.7%
Carteira performada	366,999	481,797	589,946	629,256	516,136	-23.8%	-28.9%
Carteira de projetos em construção	911,283	1,128,319	1,130,329	1,268,153	1,354,189	-19.2%	-32.7%
		2013	2014	2015	2016 em		
Cronograma de Recebíveis ¹	1,278,282	924,665	232,958	23,250	97,409		

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

Fechamos o ano de 2012 com uma carteira total de aproximadamente R\$ 1.3 bi, sendo que R\$ 366 milhões são recebíveis de projetos concluídos. Desse montante R\$ 260 milhões já se encontram aptos para o processo de repasse.

A revisão e aprimoramento do processo de repasse vem se mostrando eficiente, os recursos gerados por repasses e gestão de carteira atingiram R\$ 168 milhões no 4T12 e R\$ 706,0 milhões no ano e após dois trimestres consecutivos de redução do cash burn, a Companhia apresentou no 4T12 geração operacional positiva de caixa de aproximadamente R\$ 17 milhões.



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2012, o saldo do estoque da Viver era de R\$1,2 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)

	4T12	3T12	4T11	4T12x3T12	4T12x4T11
Terrenos	818,381	945,430	912,395	-13.4%	-10.3%
Construções em andamento	144,662	157,850	301,363	-8.4%	-52.0%
Unidades prontas	199,066	183,130	89,780	8.7%	121.7%
Adiantamento a fornecedores	17,296	17,336	31,769	-0.2%	-45.6%
Total	1,179,405	1,303,746	1,335,307	-9.5%	-11.7%

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 4T12.

Tabela 13 - Estoque a Valor de Mercado - VGV (R\$ mil)

Segmento	Unidades Concluídas	Próximos 6 meses	Próximos 7 - 12 meses	Próximos 13 - 24 meses	Após 24 meses	Total
Alto	2,200	9,727	15,286	5,523	99,088	131,823
Médio Alto	63,194	-	-	16,880	-	80,074
Médio	34,849	17,701	51,925	47,114	-	151,589
Econômico e Super Econômico	100,721	9,853	23,010	19,038	40,168	192,791
Turismo e Comercial	109,904	-	-	-	-	109,904
TOTAL	310,868	37,281	90,220	88,555	139,256	666,180
%	46.7%	5.6%	13.5%	13.3%	20.9%	100.0%

Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 319,0 milhões ao final do 4T12 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 54,1%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 179,3% no final de 2012.

Tabela 16 - Estrutura de Capital (R\$ milhões)

R\$ milhões	Dez 12	Set 12	Dez 11
Curto Prazo¹	587.4	483.4	458.3
Dívida Corporativa	258.4	230.9	199.3
Dívida de SFH e projetos	329.0	252.5	259.0
Longo Prazo¹	666.1	909.5	897.2
Dívida Corporativa	158.2	256.5	262.2
Dívida de SFH e projetos	507.9	653.0	635.0
Dívida Total	1,253.5	1,392.9	1,355.5
Caixa e Disponibilidades	196.8	270.2	384.1
Dívida Líquida	1,056.7	1,122.7	971.4
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	319.0	321.6	315.6
Patrimônio Líquido	589.3	752.7	1,005.9
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	179.3%	149.2%	96.6%
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	54.1%	42.7%	31.4%

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

Com a conclusão da alienação do complexo de terrenos da Lagoa dos Ingleses, o qual já teve seu impairment reconhecido no 4T12, reduzirá a alavancagem da Companhia em aproximadamente R\$ 200 milhões atingindo um índice de Dívida líquida / PL de 145%

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) 3046-3121

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

www.viver.com.vc/ri

Apêndice

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	4T12	3T12	2T12	1T12	4T12 x 3T12	4T11	4T12 x 4T11
Receita Operacional Bruta	(4,239)	17,870	136,321	198,733	-123.7%	99,659	-104.3%
Impostos sobre serviços e receitas	248	(1,952)	(4,901)	(8,279)	-112.7%	(3,675)	-106.7%
Receita operacional líquida	(3,991)	15,918	131,420	190,454	-125.1%	95,984	-104.2%
Custos dos imóveis	(136,932)	(111,032)	(124,843)	(160,890)	23.3%	(145,605)	-6.0%
Lucro Bruto	(140,923)	(95,114)	6,577	29,564	48.2%	(49,621)	184.0%
Receitas (Despesas) Operacionais	(23,236)	(63,206)	(33,215)	(28,704)	-63.2%	(54,567)	-57.4%
Despesas com comercialização	(12,121)	(7,989)	(10,590)	(9,951)	51.7%	(13,801)	-12.2%
Despesas gerais e administrativas	(11,591)	(22,584)	(22,760)	(20,827)	-48.7%	(15,585)	-25.6%
Outras receitas e (despesas) operacionais	476	(32,633)	135	2,074	-101.5%	(25,181)	-101.9%
Lucro antes do resultado financeiro	(164,159)	(158,320)	(26,638)	860	3.7%	(104,188)	57.6%
Resultado financeiro líquido	(29,570)	(24,009)	(12,099)	(14,340)	23.2%	(14,270)	107.2%
Despesas financeiras	(45,972)	(41,131)	(22,946)	(27,263)	11.8%	(31,034)	48.1%
Receitas financeiras	16,402	17,122	10,847	12,923	-4.2%	16,764	-2.2%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(193,729)	(182,329)	(38,737)	(13,480)	6.3%	(118,458)	63.5%
Imposto de renda e contribuição social	(1,717)	(3,328)	(4,148)	(8,350)	-48.4%	(4,334)	-60.4%
Lucro líquido do exercício proveniente de operações continuadas	(195,446)	(185,657)	(42,885)	(21,830)	5.3%	(122,792)	59.2%
Operações descontinuadas							
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações descontinuadas	(17,578)	-	-	-	nd	2,035	-963.8%
Lucro líquido do exercício	(213,024)	(185,657)	(42,885)	(21,830)	14.7%	(120,757)	76.4%

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2012	2011	2012 x 2011
Receita Operacional Bruta	348,685	707,924	-50.7%
Impostos sobre serviços e receitas	(14,884)	(26,028)	-42.8%
Receita operacional líquida	333,801	681,896	-51.0%
Custos dos imóveis	(533,697)	(586,935)	-9.1%
Lucro Bruto	(199,896)	94,961	-310.5%
Receitas (Despesas) Operacionais	(148,361)	(153,186)	-3.1%
Despesas com comercialização	(40,651)	(59,466)	-31.6%
Despesas gerais e administrativas	(77,762)	(64,331)	20.9%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(29,948)	(29,389)	1.9%
Lucro antes do resultado financeiro	(348,257)	(58,225)	498.1%
Resultado financeiro líquido	(80,018)	(34,995)	128.7%
Despesas financeiras	(137,312)	(114,074)	20.4%
Receitas financeiras	57,294	79,079	-27.5%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(428,275)	(93,220)	359.4%
Imposto de renda e contribuição social	(17,543)	(23,743)	-26.1%
Lucro líquido do exercício proveniente de operações continuadas	(445,818)	(116,963)	281.2%
Operações descontinuadas			
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações descontinuadas	(17,578)	2,035	-963.8%
Lucro líquido do exercício	(463,396)	(114,928)	303.2%

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2012	Ajustes não recorrentes	2012 Pro-forma
Receita Operacional Bruta	348,685	-	348,685
Impostos sobre serviços e receitas	(14,884)	-	(14,884)
Receita operacional líquida	333,801	-	333,801
Custos dos imóveis	(533,697)	247,754	(285,943)
Lucro Bruto	(199,896)	247,754	47,858
Receitas (Despesas) Operacionais	(148,361)	31,465	(116,896)
Despesas com comercialização	(40,651)	-	(40,651)
Despesas gerais e administrativas	(77,762)	-	(77,762)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(29,948)	31,465	1,517
Lucro antes do resultado financeiro	(348,257)	279,219	(69,038)
Resultado financeiro líquido	(80,018)	-	(80,018)
Despesas financeiras	(137,312)	-	(137,312)
Receitas financeiras	57,294	-	57,294
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(428,275)	279,219	(149,056)
Imposto de renda e contribuição social	(17,543)	-	(17,543)
Lucro líquido do exercício proveniente de operações continuadas	(445,818)	279,219	(166,599)
Operações descontinuadas			
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações de continuidades	(17,578)	19,602	2,024
Lucro líquido do exercício	(463,396)	298,820	(164,576)

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 12	Set 12	Dez 2012 x Set 2012	Dez 11	Dez 2012 x Dez 2011
ATIVO					
Circulante	1,814,169	1,681,208	7.9%	1,983,191	-8.5%
Caixa e equivalentes de caixa	83,967	154,125	-45.5%	136,990	-38.7%
Títulos e valores mobiliários	99,083	104,444	-5.1%	238,158	-58.4%
Contas a receber	777,270	912,617	-14.8%	996,799	-22.0%
Imóveis a comercializar	709,573	464,305	52.8%	569,130	24.7%
Créditos diversos	26,998	34,616	-22.0%	23,279	16.0%
Impostos e contribuições a compensar	6,844	7,812	-12.4%	14,196	-51.8%
Despesas com vendas a apropriar	2,512	3,289	-23.6%	4,639	-45.9%
Ativos mantidos para venda	107,922	-	nd	-	nd
Não Circulante	761,049	1,176,127	-35.3%	1,135,606	-33.0%
Realizável a Longo Prazo	703,244	1,094,373	-35.7%	1,048,795	-32.9%
Títulos e valores mobiliários	13,795	11,620	18.7%	9,039	52.6%
Contas a receber	113,289	144,030	-21.3%	186,095	-39.1%
Imóveis a comercializar	469,832	839,441	-44.0%	766,177	-38.7%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	69,215	60,682	14.1%	54,292	27.5%
Partes relacionadas	983	897	9.6%	562	74.9%
Impostos e contribuições a compensar	35,241	36,403	-3.2%	29,361	20.0%
Despesas com vendas a apropriar	889	1,300	-31.6%	3,269	-72.8%
	57,805	81,754	-29.3%	86,811	-33.4%
Imobilizado líquido	32,874	42,197	-22.1%	48,360	-32.0%
Intangível	24,931	39,557	-37.0%	38,451	-35.2%
Total do ativo	2,575,218	2,857,335	-9.9%	3,118,797	-17.4%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	1,461,567	1,294,056	12.9%	1,133,674	28.9%
Empréstimos e financiamentos	621,217	528,413	17.6%	438,949	41.5%
Debêntures	352,493	302,791	16.4%	312,694	12.7%
Coobrigação na cessão de recebíveis	37,053	70,758	-47.6%	141,623	-73.8%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	119,448	121,336	-1.6%	969	12226.9%
Operações com Derivativos	-	-	nd	4,205	nd
Fornecedores	32,294	42,991	-24.9%	39,940	-19.1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	115,872	114,665	1.1%	111,781	3.7%
Contas a pagar	34,758	41,219	-15.7%	18,852	84.4%
Credores por imóveis compromissados	10,912	10,986	-0.7%	27,968	-61.0%
Adiantamento de clientes	22,404	48,255	-53.6%	32,506	-31.1%
Partes relacionadas	30,120	5,216	477.5%	-	nd
Provisões	7,074	7,426	-4.7%	4,187	69.0%
Passivos relacionados com ativos mantidos para venda	77,922	-	nd	-	nd
Não Circulante	524,332	810,592	-35.3%	979,220	-46.5%
Empréstimos e financiamentos	223,047	462,219	-51.7%	492,231	-54.7%
Debêntures	56,763	99,493	-42.9%	98,868	-42.6%
Coobrigação na cessão de recebíveis	49,856	53,752	-7.2%	84,815	-41.2%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	25,655	27,653	-7.2%	97,912	-73.8%
Operações com Derivativos	-	-	nd	8,537	nd
Obrigações com investidores	20,206	16,289	24.0%	-	nd
Obrigações trabalhistas e tributárias	62,064	61,123	1.5%	48,978	26.7%
Contas a pagar	6,777	8,912	-24.0%	11,490	-41.0%
Credores por imóveis compromissados	-	-	nd	39,190	nd
Adiantamentos de clientes	41,335	46,283	-10.7%	72,663	-43.1%
Provisões	38,629	34,868	10.8%	24,536	57.4%
Patrimônio Líquido	589,319	752,687	-21.7%	1,005,903	-41.4%
Capital Social	1,257,719	1,208,063	4.1%	1,208,063	4.1%
Lucros (prejuízos) acumulados	(668,400)	(455,376)	46.8%	(202,160)	230.6%
Total do passivo e patrimônio líquido	2,575,218	2,857,335	-9.9%	3,118,797	-17.4%