

## Teleconferência de Resultados Quinta-feira, 16 de agosto de 2012

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

Inglês  
11h30 (horário de Brasília)  
10h30 (horário de Nova York)  
Telefone: +1 (412) 317-6776  
Senha: Viver  
Replay: +1 (412) 317-0088  
Senha: 10016864

## Viver Anuncia os Resultados do Segundo Trimestre de 2012

**São Paulo, 14 de agosto de 2012** – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (BM&FBOVESPA: VIVR3) anuncia hoje seus resultados operacionais e financeiros relativos ao segundo trimestre encerrado em 30 de junho de 2012 (2T12).

### Destaques

- ▼ O volume de recursos gerado por repasses e gestão de carteira no segundo trimestre do ano foi recorde histórico, 25% superior aos primeiros três meses do ano e 80% superior a média de 2011. Com isso, o *cash burn* foi reduzido de R\$86,4 milhões no 1T12, para R\$37,8 milhões.

O mês de Julho já aponta para um resultado robusto no terceiro trimestre.

- ▼ R\$97 milhões foram distratados no trimestre, sendo que a revenda de 45% desse montante no período, garantiu uma entrada de R\$12 milhões no caixa da companhia.
- ▼ Durante os meses de Julho e Agosto transferimos aproximadamente R\$75 milhões de nossa dívida corporativa/projetos, do curto para o longo prazo, aliviando assim o caixa da companhia durante o segundo semestre, e readequando o fluxo de pagamento das dívidas ao cronograma de repasse de clientes.
- ▼ Iniciamos um processo de racionalização das despesas gerais e administrativas da companhia de forma relevante, buscando adequar o tamanho da operação ao patamar de lançamentos programados para o médio prazo.
- ▼ A margem bruta foi de 5,0% no 2T12, em consequência dos custos adicionais de construção incorridos para o término de obras e distratos no período.
- ▼ Aliado a uma análise criteriosa de novos projetos, estamos revisando o nosso banco de terrenos, buscando adequá-lo as novas diretrizes de desenvolvimento de projetos menores e mais líquidos.

Destaques Operacionais (R\$ milhões)				2T12	2T11	Var%	1S12	1S11	Var%
Lançamentos (100%)	-	303,7	NA	98,6	402,6	-75,5%			
Lançamentos (% Viver)	-	226,2	NA	49,3	288,5	-82,9%			
Lançamentos (Unidades)	-	1.930	NA	95	2.237	-95,8%			
Preço Médio de Lançamentos (R\$)	-	157,4	NA	1.037,7	180,0	476,7%			
Vendas Contratadas (100%)	75,1	568,3	-86,8%	270,4	790,7	-65,8%			
Vendas Contratadas (% Viver)	36,8	242,8	-84,8%	175,1	398,1	-56,0%			
Vendas Contratadas (Unidades)	351	1.431	-75,5%	1.175	2.191	-46,4%			
Preço Médio de Vendas (R\$ 000)	213,9	239,4	-10,6%	230,1	257,8	-10,8%			

Destaques Financeiros				2T12	2T11	Var%	1S12	1S11	Var%
Receita Líquida (R\$ 000)	131,4	227,7	-42,3%	321,9	409,4	-21,4%			
Lucro Bruto (R\$ 000)	6,6	53,6	-87,7%	36,1	101,8	-64,5%			
Margem Bruta	5,0%	23,5%	-1851 bps	11,2%	24,9%	-1363 bps			
EBITDA (R\$000)	(10,7)	36,0	NA	12,0	68,3	-82,5%			
Margem EBITDA	-8,1%	15,8%	-2393 bps	3,7%	16,7%	-1296 bps			
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$000)	(42,8)	10,3	NA	(64,7)	18,5	NA			
Margem Líquida	-32,6%	4,5%	-3712 bps	-20,1%	4,5%	-2462 bps			
Receitas a Apropriar (R\$ 000)	545,6	737,7	-26,0%	545,6	737,7	-26,0%			
Resultados a Apropriar (R\$ 000)	189,9	272,3	-30,3%	189,9	272,3	-30,3%			
Margem dos Resultados a Apropriar	34,8%	36,9%	-212 bps	34,8%	36,9%	-212 bps			

## Lançamentos

Nenhum projeto foi lançado durante o segundo trimestre e fechamos os primeiros seis meses do ano com lançamentos na ordem de R\$50 milhões. Além disso, ao longo do segundo trimestre cancelamos um projeto com VGV de R\$156,5 milhões, lançado no 4T11, por questões mercadológicas. Ambos os movimentos estão de acordo com a nossa estratégia atual de diminuição de riscos e cautela em relação à velocidade de absorção do mercado.

### Lançamentos 1S12

Segmentos	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$)		
	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%
Super Econômico	-	61,7	NA	-	839	NA	-	104.993	NA
Econômico	-	134,6	NA	-	953	NA	-	163.360	NA
Médio	-	51,6	NA	-	313	NA	-	247.523	NA
Médio Alto	-	40,7	NA	-	132	NA	-	615.966	NA
Alto	49,3	-	NA	95	-	NA	1.037.690	-	NA
<b>TOTAL</b>	<b>49,3</b>	<b>288,5</b>	<b>-82,9%</b>	<b>95</b>	<b>2.237</b>	<b>-95,8%</b>	<b>1.037.690</b>	<b>179.952</b>	<b>476,6%</b>

Região	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$)		
	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%
São Paulo	-	155,9	NA	-	1.448	NA	-	153.800	NA
Sudeste (ex SP)	-	-	NA	-	-	NA	-	-	NA
Sul	-	60,2	NA	-	423	NA	-	142.289	NA
Centro-Oeste	49,3	47,2	4,4%	95	198	-52,0%	1.037.690	477.060	117,5%
Norte	-	25,2	NA	-	168	NA	-	150.025	NA
<b>TOTAL</b>	<b>49,3</b>	<b>288,5</b>	<b>-82,9%</b>	<b>95</b>	<b>2.237</b>	<b>-95,8%</b>	<b>1.037.690</b>	<b>179.952</b>	<b>476,6%</b>

## Vendas Contratadas

As vendas contratadas relativas ao estoque representaram 87% do total de vendas do trimestre.

O resultado comercial do trimestre foi significativamente mais forte quando consideramos as vendas brutas, que totalizaram R\$134,3 milhões, conforme detalhado no gráfico abaixo:

### Vendas Contratadas 2T12

Segmentos	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			Nº de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$) <sup>1</sup>		
	2T12	2T11	Var%	2T12	2T11	Var%	2T12	2T11	Var%
Super Econômico	32,1	66,9	-52,1%	307	660	-53,5%	109.114	139.089	-21,6%
Econômico	(2,4)	50,4	NA	1	372	-99,7%	997.187	158.934	527,4%
Médio	4,8	41,0	-88,3%	38	251	-84,9%	574.800	284.523	102,0%
Médio Alto	(6,3)	53,0	NA	(9)	112	NA	(282.708)	575.795	NA
Alto	7,5	27,7	-72,8%	8	34	-76,5%	1.883.533	1.629.353	15,6%
Turismo e Comercial	1,1	3,8	-69,7%	6	2	200,0%	189.894	154.305	NA
<b>TOTAL</b>	<b>36,8</b>	<b>242,8</b>	<b>-84,8%</b>	<b>351</b>	<b>1.431</b>	<b>-75,5%</b>	<b>213.930</b>	<b>239.366</b>	<b>-10,6%</b>

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			Nº de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$) <sup>1</sup>		
	2T12	2T11	Var%	2T12	2T11	Var%	2T12	2T11	Var%
São Paulo	6,8	121,2	-94,4%	69	867	-92,0%	360.340	212.912	69,2%
Sudeste (ex SP)	(6,6)	29,8	NA	(24)	33	NA	146.912	1.613.977	-90,9%
Sul	22,5	49,3	-54,5%	222	252	-11,9%	101.197	195.739	-48,3%
Centro-Oeste	5,9	16,3	-63,5%	18	78	-76,9%	832.028	328.376	153,4%
Norte	4,4	18,7	-76,7%	40	130	-69,2%	265.066	144.105	83,9%
Nordeste	3,9	7,5	-48,4%	26	71	-63,4%	219.506	154.983	41,6%
<b>TOTAL</b>	<b>36,8</b>	<b>242,8</b>	<b>-84,8%</b>	<b>351</b>	<b>1.431</b>	<b>-75,5%</b>	<b>213.930</b>	<b>239.366</b>	<b>-10,6%</b>

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			Nº de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$) <sup>1</sup>		
	2T12	2T11	Var%	2T12	2T11	Var%	2T12	2T11	Var%
Lançamentos de 2012	4,7	-	n.a.	6	-	NA	1.557.048	-	NA
Lançamentos de 2011	23,4	94,1	-75,2%	185	813	-77,2%	220.169	158.678	38,8%
Lançamentos de 2010	15,9	53,9	-70,6%	194	419	-53,7%	97.926	185.077	-47,1%
Lançamentos de 2009	2,9	3,9	-25,5%	23	24	-4,2%	523.734	502.992	4,1%
Lançamentos anteriores a 2009	(10,0)	90,9	NA	(57)	175	NA	105.747	708.051	-85,1%
<b>TOTAL</b>	<b>36,8</b>	<b>242,8</b>	<b>-84,8%</b>	<b>351</b>	<b>1.431</b>	<b>-75,5%</b>	<b>213.930</b>	<b>239.366</b>	<b>-10,6%</b>

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

### Vendas Contratadas 1S12

Segmentos	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			Nº de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$) <sup>1</sup>		
	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%
Super Econômico	70,9	81,1	-12,5%	706	828	-14,7%	109.051	129.794	-16,0%
Econômico	19,6	94,8	-79,3%	193	678	-71,5%	187.886	172.682	8,8%
Médio	20,0	93,3	-78,5%	142	437	-67,5%	364.975	354.851	2,9%
Médio Alto	43,4	86,6	-49,9%	94	184	-48,9%	697.333	594.137	17,4%
Alto	18,6	37,9	-50,9%	32	60	-46,7%	1.161.451	1.249.463	-7,0%
Turismo e Comercial	2,6	4,4	-41,9%	8	4	100,0%	322.191	244.609	31,7%
<b>TOTAL</b>	<b>175,1</b>	<b>398,1</b>	<b>-56,0%</b>	<b>1.175</b>	<b>2.191</b>	<b>-46,4%</b>	<b>230.104</b>	<b>259.398</b>	<b>-11,3%</b>

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			Nº de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$) <sup>1</sup>		
	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%
São Paulo	62,8	183,7	-65,8%	352	1.152	-69%	283.441	247.422	14,6%
Sudeste (ex SP)	(0,4)	39,4	NA	(18)	48	-138%	(258.693)	1.309.605	NA
Sul	50,8	82,2	-38,2%	424	428	-1%	119.838	191.956	-37,6%
Centro-Oeste	20,5	43,7	-53,2%	75	213	-65%	652.877	393.301	66,0%
Norte	23,8	37,2	-36,0%	186	239	-22%	220.731	155.494	42,0%
Nordeste	17,7	12,1	46,9%	156	111	40,5%	160.967	156.361	2,9%
<b>TOTAL</b>	<b>175,1</b>	<b>398,1</b>	<b>-56,0%</b>	<b>1.175</b>	<b>2.191</b>	<b>-46,4%</b>	<b>230.104</b>	<b>259.398</b>	<b>-11,3%</b>

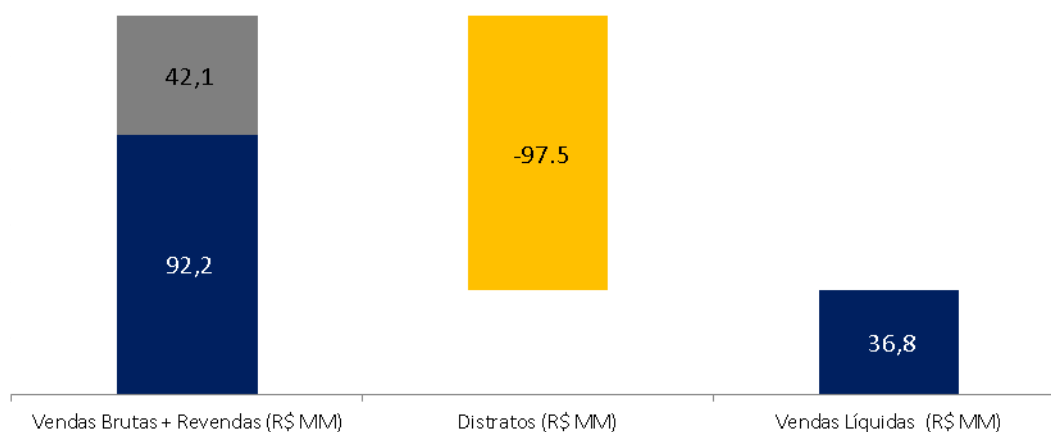
  

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milhões)			Nº de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$) <sup>1</sup>		
	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%	1S12	1S11	Var%
Lançamentos de 2012	10,6	-	n.a.	19	-	n.a.	1.120.872	-	n.a.
Lançamentos de 2011	70,3	127,0	-44,6%	537	935	-42,6%	218.413	192.563	13,4%
Lançamentos de 2010	53,3	124,2	-57,1%	546	907	-39,8%	121.294	194.884	-37,8%
Lançamentos de 2009	4,1	12,4	-67,2%	32	44	-27,3%	484.888	804.142	-39,7%
Lançamentos anteriores a 2009	36,7	134,4	-72,7%	41	305	-86,6%	1.220.600	577.548	111,3%
<b>TOTAL</b>	<b>175,1</b>	<b>398,1</b>	<b>-56,0%</b>	<b>1.175</b>	<b>2.191</b>	<b>-46,4%</b>	<b>230.104</b>	<b>259.398</b>	<b>-11,3%</b>

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

## Distratos e Revenda de Unidades

O volume total de distratos no segundo trimestre foi de R\$97,5 milhões. 43% do total distratado no trimestre foi revendido nesse mesmo período, gerando R\$12,2 milhões de caixa. A geração de caixa com a revenda de distratos somou R\$18,4 milhões nos primeiros seis meses do ano.



### Distratos e Revenda de unidades

	2T12		1S12	
	R\$ milhões	#unidades	R\$ milhões	#unidades
Distratos	97,5	390	137,2	637
Revenda de distratos	42,1	181	61,7	283
% Ganho na revenda / VGV	-9%	NA	-2%	NA

## Velocidade de vendas

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

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

VSO= Vendas Contratadas/(Estoque Inicial+Lançamentos)

A relevante variação do VSO do 2T12 em relação ao trimestre anterior é explicada pelo aumento de aproximadamente 145% no volume distratado, a ausência de lançamentos no período e a menor liquidez do estoque remanescente.

## Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 30 de junho, a Companhia possuía 46 projetos em construção, correspondendo a 9.355 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	99%	100%
3T07	82%	97%
4T07	93%	96%
<b>2007</b>	<b>90%</b>	<b>97%</b>
1T08	87%	99%
2T08	90%	87%
4T08	99%	92%
<b>2008</b>	<b>89%</b>	<b>95%</b>
3T09	93%	41%
4T09	94%	67%
<b>2009</b>	<b>94%</b>	<b>62%</b>
1T10	100%	100%
2T10	86%	55%
3T10	93%	34%
4T10	87%	41%
<b>2010</b>	<b>89%</b>	<b>48%</b>
1T11	88%	25%
2T11	77%	21%
3T11	77%	1%
4T11	24%	2%
<b>2011</b>	<b>62%</b>	<b>13%</b>
1T12	20%	9%
<b>2012</b>	<b>20%</b>	<b>9%</b>
<b>Total</b>	<b>84%</b>	<b>71%</b>

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

### Cronograma de entrega

	2012	2013	2014	2015
VGv (%Viver) - R\$milhões <sup>1</sup>	447,7	760,9	266,4	68,5
Unidades	2.443	5.330	1.337	245

<sup>1</sup> VGv dos empreendimentos inclui unidades vendidas e em estoque

## Banco de Terrenos

Em 30 de junho 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 de médio 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<sup>1</sup>

	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
<b>Total do VGV (% VIVER)</b>	<b>1.181</b>	<b>1.182</b>	<b>2.561</b>	<b>241</b>	<b>159</b>	<b>491</b>	<b>5.815</b>
<b>% do Total</b>	<b>20,3%</b>	<b>20,3%</b>	<b>44,0%</b>	<b>4,1%</b>	<b>2,7%</b>	<b>8,4%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Número de Unidades</b>	<b>14.116</b>	<b>8.251</b>	<b>11.980</b>	<b>564</b>	<b>677</b>	<b>8</b>	<b>35.596</b>

<sup>1</sup> 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 segundo trimestre de 2012 foi de R\$ 131,4 milhões, 42,3% abaixo dos R\$ 227,7 milhões registrados no 2T11.

### Custos dos Imóveis

O custo dos imóveis no segundo trimestre de 2012 foi de R\$ 124,8 milhões, representando um redução de 28,3% em relação ao 2T11, 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 22,4% é fruto do volume de distratos verificados no 2T12.

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)**

	2T12	1T12	2T11	Var%	Var%
Custo dos Imóveis	124.843	160.890	174.179	-22,4%	-28,3%
Custo com terreno, incorporação e construção	110.194	140.420	157.854	-21,5%	-30,2%
Encargos Financeiros	14.649	20.470	16.325	-28,4%	-10,3%

**Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar**

O lucro bruto do 2T12 foi de R\$6,5 milhões, uma diminuição de 77,8% em relação ao trimestre anterior, essa variação deveu-se principalmente ao impacto dos distratos ocorridos no trimestre e reversão do resultado referente ao cancelamento de um empreendimento com VGV aproximado de R\$156,5 milhões lançado no 4T11. A margem bruta foi de 5,0% no 2T12, em consequência dos custos adicionais de construção incorridos para o término de obras e distratos no período.

**Lucro Bruto (R\$ mil)**

	2T12	1T12	2T11	2T12x1T12	2T12x2T11
Lucro Bruto	6.577	29.564	53.554	-77,8%	-87,7%
Margem Bruta	5,0%	15,5%	23,5%	-1052 bps	-1851 bps
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	16,2%	26,3%	30,7%	-1012 bps	-1453 bps

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

As tabelas abaixo apresentam um comparativo da margem apropriada no 2T12 e acumulada por ano de lançamento.

**Lucro Bruto apropriado por ano de lançamento (R\$ mil)**

Ano de Lançamento	2T12		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2011 e 2012	21.786	7.872	36,1%
Lançamentos de 2010	63.656	9.303	14,6%
Lançamentos de 2009	13.432	3.457	25,7%
Lançamentos anteriores a 2009	32.546	(14.055)	-43,2%
<b>TOTAL</b>	<b>131.420</b>	<b>6.577</b>	<b>5,0%</b>

Ano de Lançamento	Acumulado desde o lançamento		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2011 e 2012	89.994	27.115	30,1%
Lançamentos de 2010	347.879	74.378	21,4%
Lançamentos de 2009	72.653	22.088	30,4%
Lançamentos anteriores a 2009	2.559.479	561.491	21,9%
<b>TOTAL</b>	<b>3.070.005</b>	<b>685.072</b>	<b>22,3%</b>

No 2T12, as receitas a apropriar totalizaram R\$545,6 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$189,8 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 34,8%, 210 pontos base abaixo da margem registrada no 2T11.

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)**

	2T12	1T12	2T11	2T12x1T12	2T12x2T11
Receita a apropriar	545.620	676.265	737.689	-19,3%	-26,0%
Custo a apropriar	(355.764)	(437.034)	(465.360)	-18,6%	-23,6%
Resultado Bruto a apropriar	189.856	239.231	272.329	-20,6%	-30,3%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>34,8%</b>	<b>35,4%</b>	<b>36,9%</b>	<b>-58 bps</b>	<b>-212 bps</b>

### Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 2T12, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 10,6 milhões, apresentando aumento de 6,4% e redução 43,2% em relação ao 1T12 e 2T11, respectivamente. A variação anual deve-se principalmente ao menor volume de lançamentos no período. Como porcentagem da receita líquida, as despesas com comercialização atingiram 8,1% no trimestre, o aumento em relação ao trimestre anterior deveu-se ao alto volume de distratos, fator redutor de receita.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 22,8 milhões no 2T12, 9,3% superior ao 1T12. A variação deveu-se principalmente ao dissídio coletivo da categoria. Em relação ao ano anterior, o aumento foi de 53,1%, explicado pela criação de novas estruturas operacionais, acordo coletivo, inclusão da Roesing Engenharia e criação da LIP.

Como porcentagem da receita líquida, as despesas gerais e administrativas atingiram 17,3% no trimestre.

Iniciamos á partir de Julho, um processo de racionalização das despesas gerais e administrativas da companhia de forma relevante, buscando adequar o tamanho da operação ao patamar de lançamentos programados para o médio prazo.

### EBITDA

O EBITDA totalizou R\$(10,7) milhões no 2T12 (margem EBITDA de -8,1%), comparado ao EBITDA de R\$35,9 no ano anterior. Essa variação decorre dos mesmos fatores detalhados na seção de Lucro Bruto, principalmente relacionado ao impacto dos distratos realizados no 2T12 e ao volume ainda relevante de reconhecimento de receita de projetos já lançados.

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

**EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ mil)**

	2T12	1T12	4T11	3T11	2T11
<b>EBT</b>	<b>(38.737)</b>	<b>(13.480)</b>	<b>(115.134)</b>	<b>(5.374)</b>	<b>15.584</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>					
Despesa financeira (Líquida)	12.099	14.340	15.587	4.070	3.515
Despesa financeira não recorrente (Refis IV)	-	-	-	11.468	-
Despesa financeira (SFH)	7.526	10.678	6.692	10.770	9.885
Despesa financeira (Corporativa)	7.123	9.792	7.922	10.626	6.440
<b>EBIT</b>	<b>(11.989)</b>	<b>21.330</b>	<b>(84.933)</b>	<b>31.560</b>	<b>35.424</b>
Depreciação	1.293	1.366	1.241	904	568
Amortização	(10)	(15)	(21)	(32)	(42)
<b>EBITDA</b>	<b>(10.706)</b>	<b>22.681</b>	<b>(83.713)</b>	<b>32.432</b>	<b>35.950</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-8,1%</b>	<b>11,9%</b>	<b>-59,2%</b>	<b>18,4%</b>	<b>15,8%</b>
Itens não recorrentes	-	-	103.599	-	-
<b>EBIT Ajustado</b>	<b>(11.989)</b>	<b>21.330</b>	<b>18.666</b>	<b>31.560</b>	<b>35.424</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(10.706)</b>	<b>22.681</b>	<b>19.886</b>	<b>32.432</b>	<b>35.950</b>
<b>Margem EBITDA ajustada</b>	<b>-8,1%</b>	<b>11,9%</b>	<b>11,8%</b>	<b>18,4%</b>	<b>15,8%</b>

## Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$12,1 milhões no 2T12, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$14,3 milhões no 1T12 e de R\$3,5 milhões no 2T11. O aumento significativo em relação ao ano anterior 2T11 decorre de um maior nível de endividamento da Companhia. Já em relação ao trimestre anterior, o número se manteve relativamente estável, com alguma melhora.

## Lucro Líquido

No 2T12, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 42,9 milhões, principalmente em função do (i) custos adicionais de construção incorridos para o término obras, (ii) aumento relevante do volume total de distratos, e (iii) o ritmo de repasses abaixo do projetado, que diminui a capacidade de amortização de dívidas da companhia, gerando aumento da alavancagem e despesas financeiras.

## Balanco Patrimonial

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

Em 30 de junho de 2012, as contas de Caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários totalizavam R\$293,3 milhões, contra um saldo de R\$334,4 milhões apurado em 31 de março de 2012.

Durante o segundo 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

Durante o 2T12, foram repassados R\$132,6 milhões e securitizados R\$31,7 milhões. A Companhia encerrou o 2T12 com R\$585,1 milhões em recebíveis de unidades concluídas, relacionados à alta concentração de entregas de projetos no final de 2011 e no início do ano de 2012.

O volume de recursos gerado por repasses e gestão de carteira no segundo trimestre do ano foi recorde histórico, 25% superior aos primeiros três meses do ano e 80% superior a média de 2011. Com isso, o *cash burn* foi reduzido de R\$86,4 milhões no 1T12, para R\$37,8 milhões.

## Contas a Receber

A carteira total de recebíveis da Companhia (*on e off balance*) referente às atividades de incorporação totalizava R\$1,7 bilhão ao final do 2T12, conforme detalhado abaixo.

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

	2T12	1T12	2T11	2T12x1T12	2T12x2T11
Curto Prazo	991.935	1.042.342	951.021	-4,8%	4,3%
Longo Prazo	197.912	195.093	144.628	1,4%	36,8%
<b>Total "on balance"</b>	<b>1.189.847</b>	<b>1.237.435</b>	<b>1.095.649</b>	<b>-3,8%</b>	<b>8,6%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>530.428</b>	<b>659.974</b>	<b>721.937</b>	<b>-19,6%</b>	<b>-26,5%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>1.720.275</b>	<b>1.897.409</b>	<b>1.817.586</b>	<b>-9,3%</b>	<b>-5,4%</b>

	2012	2013	2014	2015 em diante
Cronograma de Recebíveis <sup>1</sup>	1.720.275	888.994	451.485	229.232

<sup>1</sup> 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 junho de 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)

	2T12	1T12	2T11	2T12x1T12	2T12x2T11
Terrenos	961.369	912.488	840.569	5,4%	14,4%
Construções em andamento	226.784	243.579	333.201	-6,9%	-31,9%
Unidades prontas	159.585	147.638	66.796	8,1%	138,9%
Adiantamento a fornecedores	27.878	28.989	11.427	-3,8%	144,0%
<b>Total</b>	<b>1.375.616</b>	<b>1.332.694</b>	<b>1.251.993</b>	<b>3,2%</b>	<b>9,9%</b>

## 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 2T12, e já contempla o ajuste referente ao cancelamento de um projeto com VGV aproximado de R\$156,5 milhões.

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	7.348	10.124	-	70.747	71.603	159.822
Médio Alto	54.097	-	-	19.380	-	73.477
Médio	32.302	43.188	9.686	37.778	30.908	153.861
Econômico e Super Econômico	70.376	12.724	22.015	40.212	65.334	210.661
Turismo e Comercial	59.056	25.303	-	-	-	84.359
<b>TOTAL</b>	<b>223.178</b>	<b>91.339</b>	<b>31.702</b>	<b>168.117</b>	<b>167.844</b>	<b>682.181</b>
%	32,7%	13,4%	4,6%	24,6%	24,6%	100,0%

## Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 381,4 milhões ao final do 2T12 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 40,5%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 116,4% no final do 2T12.

Durante os meses de Julho e Agosto transferimos aproximadamente R\$75 milhões de nossa dívida corporativa/projetos, do curto para o longo prazo, aliviando assim o caixa da companhia durante o segundo semestre, e readequando o fluxo de pagamento das dívidas ao cronograma de repasse de clientes.

Estrutura de Capital (R\$ milhões)

	Jun 12 Pró-forma	Mar 12	Dez 11 Pró-forma	Jun 11	Mar 11
<b>Curto Prazo</b>	<b>538,4</b>	<b>490,0</b>	<b>458,3</b>	<b>581,3</b>	<b>511,4</b>
Dívida Corporativa	235,2	232,7	199,3	206,9	188,5
Dívida de SFH e projetos <sup>1</sup>	303,2	257,3	259,0	374,4	322,9
<b>Longo Prazo</b>	<b>850,5</b>	<b>902,2</b>	<b>897,2</b>	<b>885,8</b>	<b>828,4</b>
Dívida Corporativa	255,0	267,0	262,2	334,9	268,8
Dívida de SFH e projetos <sup>1</sup>	595,5	635,2	635,0	550,9	559,6
<b>Dívida Total</b>	<b>1.388,9</b>	<b>1.392,2</b>	<b>1.355,5</b>	<b>1.467,1</b>	<b>1.339,7</b>
Caixa e Disponibilidades	293,3	334,4	384,1	517,5	498,3
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.095,6</b>	<b>1.057,8</b>	<b>971,4</b>	<b>949,6</b>	<b>841,4</b>
<b>Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)</b>	<b>381,3</b>	<b>386,0</b>	<b>315,6</b>	<b>295,1</b>	<b>259,7</b>
Patrimônio Líquido	938,3	984,1	1.005,9	1.139,4	1.129,1
<b>Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido</b>	<b>116,8%</b>	<b>107,5%</b>	<b>96,6%</b>	<b>83,3%</b>	<b>74,5%</b>
<b>Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido</b>	<b>40,6%</b>	<b>39,2%</b>	<b>31,4%</b>	<b>25,9%</b>	<b>23,0%</b>

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

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

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

## Apêndice

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2T12	1T12	Var%	2T11	Var%
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>136.321</b>	<b>198.733</b>	<b>-31,4%</b>	<b>236.644</b>	<b>-42,4%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(4.901)	(8.279)	-40,8%	(8.911)	-45,0%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>131.420</b>	<b>190.454</b>	<b>-31,0%</b>	<b>227.733</b>	<b>-42,3%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(124.843)</b>	<b>(160.890)</b>	<b>-22,4%</b>	<b>(174.179)</b>	<b>-28,3%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>6.577</b>	<b>29.564</b>	<b>-77,8%</b>	<b>53.554</b>	<b>-87,7%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(33.215)</b>	<b>(28.704)</b>	<b>15,7%</b>	<b>(34.455)</b>	<b>-3,6%</b>
Despesas com comercialização	(10.590)	(9.951)	6,4%	(18.646)	-43,2%
Despesas gerais e administrativas	(22.760)	(20.827)	9,3%	(14.862)	53,1%
Outras receitas e (despesas) operacionais	135	2.074	-93,5%	(947)	-114,3%
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>(26.638)</b>	<b>860</b>	<b>-3197,4%</b>	<b>19.099</b>	<b>-239,5%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(12.099)</b>	<b>(14.340)</b>	<b>-15,6%</b>	<b>(3.515)</b>	<b>244,2%</b>
Despesas financeiras	(22.946)	(27.263)	-15,8%	(27.283)	-15,9%
Receitas financeiras	10.847	12.923	-16,1%	23.768	-54,4%
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(38.737)</b>	<b>(13.480)</b>	<b>187,4%</b>	<b>15.584</b>	<b>-348,6%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(4.148)	(8.350)	-50,3%	(5.281)	-21,5%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(42.885)</b>	<b>(21.830)</b>	<b>96,4%</b>	<b>10.303</b>	<b>-516,2%</b>

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	1S12	1S11	Var%
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>335.054</b>	<b>425.023</b>	<b>-21,2%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(13.180)	(15.638)	-15,7%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>321.874</b>	<b>409.385</b>	<b>-21,4%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(285.733)</b>	<b>(307.631)</b>	<b>-7,1%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>36.141</b>	<b>101.754</b>	<b>-64,5%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(61.919)</b>	<b>(65.955)</b>	<b>-6,1%</b>
Despesas com comercialização	(20.541)	(30.073)	-31,7%
Despesas gerais e administrativas	(43.587)	(31.503)	38,4%
Outras receitas e (despesas) operacionais	2.209	(4.379)	NA
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>(25.778)</b>	<b>35.799</b>	<b>NA</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(26.439)</b>	<b>(5.187)</b>	<b>409,7%</b>
Despesas financeiras	(50.209)	(45.297)	10,8%
Receitas financeiras	23.770	40.110	-40,7%
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(52.217)</b>	<b>30.612</b>	<b>NA</b>
Imposto de renda e contribuição social	(12.498)	(12.084)	3,4%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(64.715)</b>	<b>18.528</b>	<b>NA</b>

Balço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Jun 12	Mar 12	Jun 2012 x Mar 2012	Jun 11	Jun 2012 x Mar 2011
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>1.876.135</b>	<b>1.893.931</b>	<b>-0,9%</b>	<b>1.865.709</b>	<b>0,6%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	100.251	103.992	-3,6%	334.572	-70,0%
Títulos e valores mobiliários	184.383	150.992	22,1%	-	nd
Contas a receber	1.004.002	1.055.560	-4,9%	958.014	4,8%
Imóveis a comercializar	554.623	535.389	3,6%	513.660	8,0%
Créditos diversos	27.710	29.432	-5,9%	43.640	-36,5%
Impostos e contribuições a compensar	2.741	14.788	-81,5%	10.812	-74,6%
Despesas com vendas a apropriar	2.425	3.778	-35,8%	5.011	-51,6%
<b>Não Circulante</b>	<b>1.215.608</b>	<b>1.238.250</b>	<b>-1,8%</b>	<b>1.230.512</b>	<b>-1,2%</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>1.130.260</b>	<b>1.152.609</b>	<b>-1,9%</b>	<b>1.155.845</b>	<b>-2,2%</b>
Títulos e valores mobiliários	8.620	79.432	-89,1%	182.932	-95,3%
Contas a receber	197.912	195.093	1,4%	144.628	36,8%
Imóveis a comercializar	820.993	797.305	3,0%	738.333	11,2%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	56.608	48.046	17,8%	57.937	-2,3%
Partes relacionadas	294	299	-1,7%	243	21,0%
Impostos e contribuições a compensar	42.950	29.459	45,8%	28.499	50,7%
Despesas com vendas a apropriar	2.883	2.975	-3,1%	3.273	-11,9%
	<b>85.348</b>	<b>85.641</b>	<b>-0,3%</b>	<b>74.667</b>	<b>14,3%</b>
Imobilizado líquido	45.910	47.215	-2,8%	46.753	-1,8%
Intangível	39.438	38.426	2,6%	27.914	41,3%
<b>Total do ativo</b>	<b>3.091.743</b>	<b>3.132.181</b>	<b>-1,3%</b>	<b>3.096.221</b>	<b>-0,1%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>1.388.409</b>	<b>827.897</b>	<b>67,7%</b>	<b>840.940</b>	<b>65,1%</b>
Empréstimos e financiamentos <sup>1</sup>	625.153	479.473	30,4%	571.409	9,4%
Debêntures <sup>1</sup>	310.329	7.480	4048,8%	4.230	7236,4%
Coobrigação na cessão de recebíveis	99.389	136.791	-27,3%	16.282	510,4%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	118.843	1.883	6211,4%	-	nd
Operações com Derivativos	8.392	3.086	171,9%	5.687	47,6%
Fornecedores	40.526	40.551	-0,1%	33.053	22,6%
Obrigações trabalhistas e tributárias	90.964	80.260	13,3%	113.117	-19,6%
Contas a pagar	32.141	19.877	61,7%	25.701	25,1%
Credores por imóveis compromissados	13.231	15.351	-13,8%	16.874	-21,6%
Adiantamento de clientes	38.274	39.625	-3,4%	51.588	-25,8%
Partes relacionadas	5.443	-	nd	484	1024,6%
Provisões	5.724	3.520	62,6%	2.515	127,6%
<b>Não Circulante</b>	<b>764.990</b>	<b>1.320.211</b>	<b>-42,1%</b>	<b>1.115.922</b>	<b>-31,4%</b>
Empréstimos e financiamentos <sup>1</sup>	345.769	499.053	-30,7%	462.799	-25,3%
Debêntures <sup>1</sup>	99.296	396.877	-75,0%	411.456	-75,9%
Coobrigação na cessão de recebíveis	60.527	79.963	-24,3%	64.571	-6,3%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	29.909	113.502	-73,6%	-	nd
Operações com Derivativos	-	6.265	-100,0%	11.547	-100,0%
Obrigações com investidores	10.715	-	nd	-	nd
Obrigações trabalhistas e tributárias	74.837	81.642	-8,3%	41.831	78,9%
Contas a pagar	10.340	11.441	-9,6%	11.453	-9,7%
Credores por imóveis compromissados	38.709	38.709	0,0%	22.075	75,4%
Adiantamentos de clientes	70.662	68.823	2,7%	67.979	3,9%
Provisões	24.226	23.936	1,2%	22.211	9,1%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>938.344</b>	<b>984.073</b>	<b>-4,6%</b>	<b>1.139.359</b>	<b>-17,6%</b>
Capital Social	1.208.063	1.208.063	0,0%	1.208.063	0,0%
Lucros (prejuízos) acumulados	(269.719)	(223.990)	20,4%	(68.704)	292,6%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>3.091.743</b>	<b>3.132.181</b>	<b>-1,3%</b>	<b>3.096.221</b>	<b>-0,1%</b>

<sup>1</sup> Devido ao não cumprimento de "covenants" de alguns financiamentos, conforme detalhado nas notas explicativas 15 e 16 do ITR, as suas respectivas parcelas não circulantes de aproximadamente R\$ 405 milhões foram reclassificadas para o curto prazo. A Companhia negociou com as instituições financeiras a obtenção de "w aiver", os quais encontram-se em processo de formalização.