

## Teleconferência de Resultados Quinta-feira, 23 de maio de 2013

Português  
(com tradução simultânea para o inglês)  
10h00 (horário de Brasília)  
09h00 (horário de Nova York)  
Telefone: +55 (11) 3728-5971  
Replay: +55 (11) 3127-4999  
Senha: 61337822

Inglês  
Telefone: +1 (516) 300 1066  
Telefone Replay: +55 (11) 3127 4999  
Senha: 25436939

## Viver Anuncia os Resultados do Primeiro Trimestre de 2013

**São Paulo, 22 de maio de 2013** – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre encerrado em 31 de março de 2013 (1T13).

### Destaques

▼ Contínuo foco na revisão de processos e redução de custos e despesas, sendo que o primeiro trimestre já mostra importante diminuição no patamar de despesas gerais e administrativas quando comparado aos trimestres anteriores. Em março atingimos o patamar anualizado de despesas gerais e administrativas de R\$ 46 milhões.

▼ Anunciamos também a assinatura de um MOU vinculante para venda do complexo de terrenos denominado “Lagoa dos Ingleses” e a de alienação da nossa participação de 50% na empresa TCI-Viver, atuante no mercado de Goiânia, em linha com a estratégia de desalavancagem e fortalecimento da nossa estrutura de capital.

▼ Implantação da nova estratégia de negócios com o lançamento do empreendimento gerador de caixa, Reserva Aquarela, um loteamento no município de São Carlos, em São Paulo. O projeto, com 240 unidades e VGV de R\$ 36,8 milhões, com aproximadamente 70% das unidades vendidas no mês de lançamento.

▼ Com foco na entrega de todos os projetos em construção, a Companhia migrou a grande maioria de suas SPEs para o regime de patrimônio de afetação, que além de agregar o benefício do RET no resultado dos projetos, possibilitou aprovação de financiamento a produção suplementar para conclusão de diversos projetos.

▼ O volume de recursos gerado por repasses e gestão de carteira e redução de custos ao longo do primeiro trimestre possibilitou que novamente a Companhia reportasse redução de seu endividamento líquido com geração positiva de caixa de aproximadamente R\$ 17 milhões.

▼ O EBITDA ajustado do trimestre atingiu R\$ 7,3 milhões, começando a refletir as principais medidas implementadas pela nova administração da Companhia.

▼ Assinatura do documento definitivo referente à alienação da “Lagoa dos Ingleses” para liquidação do sinal e aprovação da emissão de um novo CRI de até R\$ 70 milhões, ambos ocorridos após o encerramento do 1T13.

## Índice

Eventos subsequentes ao encerramento do 1T13.....	3
Indicadores Operacionais e Financeiros .....	3
Desempenho Operacional .....	4
Desempenho Econômico-Financeiro .....	6
Balanco Patrimonial .....	9
Apêndice.....	13

### Eventos subsequentes ao encerramento do 1T13

Durante o segundo trimestre de 2013, ocorreram duas importantes operações envolvendo a alienação de ativos e o fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, detalhados a seguir:

- ▼ Assinatura do documento definitivo referente à alienação do complexo de terrenos denominado “Lagoa dos Ingleses” para liquidação do sinal de R\$ 40 milhões.
- ▼ A Companhia aprovou a emissão de um novo CRI de até R\$ 70 milhões com garantia firme de R\$ 40 milhões, com prazo total de três anos e destinação dos recursos para alongamento das dívidas corporativas e projetos imobiliários em andamento.

### Indicadores Operacionais e Financeiros

<b>Destaques Operacionais (R\$ mil)</b>	<b>1T13</b>	<b>1T12</b>	<b>Var%</b>
Lançamentos (100%)	36,755	-	n.a.
Lançamentos (% Viver)	25,729	-	n.a.
Lançamentos (Unidades)	240	-	n.a.
Preço Médio de Lançamentos	153	-	n.a.
Vendas Contratadas (100%)	83,644	195,282	-57.2%
Vendas Contratadas (% Viver)	44,459	138,298	-67.9%
Vendas Contratadas (Unidades)	310	824	-62.4%
Preço Médio de Vendas	270	237	13.9%
Estoque a Valor de Mercado	592,526	860,356	-31.1%
Estoque de Lançamentos Anteriores de 2009	353,845	283,585	24.8%
VGV Entregue (% Viver)	48,856	57,367	-14.8%
Unidades Entregues	410	695	-41.0%

<b>Destaques Financeiros</b>	<b>1T13</b>	<b>1T12</b>	<b>Var%</b>
Receita Líquida (R\$ 000)	47,117	168,248	-72.0%
Lucro Bruto (R\$ 000)	5,258	27,577	-80.9%
Margem Bruta	11.2%	16.4%	-31.9%
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	7,290	24,156	-69.8%
Margem EBITDA Ajustada	15.5%	14.4%	7.8%
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$000)	(40,114)	(21,830)	83.8%
Margem Líquida	-85.1%	-13.0%	n.a.
Receitas a Apropriar (R\$ 000)	319,040	411,960	-22.6%
Resultados a Apropriar (R\$ 000)	100,062	140,020	-28.5%
Margem dos Resultados a Apropriar	31.4%	34.0%	-263 bps
Despesas com comercialização	(4,383)	(8,999)	-51.3%
G&A	(13,553)	(17,443)	-22.3%

## Desempenho Operacional

### Lançamentos

Em linha com a nova estratégia de atuação, 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 de R\$ 25.7 milhões parte Viver, mostrou-se muito bem sucedido, com aproximadamente 70% das unidades vendidas no mês de lançamento.

#### Lançamentos 1T13

Segmentos	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12
Médio	25.7	-	n.a.	240	-	n.a.	153,146	-	n.a.
<b>TOTAL</b>	<b>25.7</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>	<b>240</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>	<b>153,146</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>

Região	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12
São Paulo	25.7	-	n.a.	240	-	n.a.	153,146	-	n.a.
<b>TOTAL</b>	<b>25.7</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>	<b>240</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>	<b>153,146</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>

### Vendas Contratadas e Distratos

No 1T13, as vendas contratadas totalizaram R\$44,5 milhões e foram impactadas pelo alto volume de distratos ocorridos no trimestre como consequência da nova política de crédito da Companhia. O resultado comercial do trimestre foi significativamente mais forte quando consideramos as vendas brutas, que totalizaram R\$101,3 milhões.

As tabelas abaixo apresentam uma descrição detalhada das vendas contratadas (líquidas de distratos) no primeiro trimestre de 2013 em relação ao mesmo período de 2012, bem como uma a evolução da velocidade de vendas nos últimos trimestres:

#### Vendas Contratadas 1T13

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milion)			# de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$000) <sup>1</sup>		
	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12
Super Economico	2.8	38.9	-92.9%	31	399	-92.2%	95,840	109,003	-12.1%
Economico	4.7	22.0	-78.8%	25	192	-87.0%	259,591	183,671	41.3%
Médio	24.9	15.2	63.8%	215	104	106.7%	212,332	288,308	-26.4%
Médio-Alto	11.6	49.7	-76.8%	43	103	-58.3%	650,647	611,698	6.4%
Alto	-	11.0	n.a.	-	24	n.a.	-	920,757	n.a.
Turismo e Comercial	0.6	1.4	-61.5%	(4)	2	-300.0%	(291,314)	719,082	-140.5%
<b>TOTAL</b>	<b>44.5</b>	<b>138.3</b>	<b>-67.9%</b>	<b>310</b>	<b>824</b>	<b>-62.4%</b>	<b>269,820</b>	<b>236,993</b>	<b>13.9%</b>

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milion)			# de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$000) <sup>1</sup>		
	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12
São Paulo	33.4	56.0	-40.3%	245	283	-13.4%	285,360	264,692	7.8%
Sudeste (ex SP)	(10.0)	6.2	-262.0%	(16)	6	-366.7%	625,660	1,363,727	-54.1%
Sul	8.7	28.3	-69.4%	62	202	-69.3%	139,700	140,325	-0.4%
Centro-Oeste	(2.1)	14.5	-114.6%	(18)	57	-131.6%	136,483	596,303	-77.1%
Norte	6.6	19.4	-65.8%	14	146	-90.4%	641,398	208,585	207.5%
Nordeste	7.9	13.8	-43.3%	23	130	-82.3%	372,060	149,260	149.3%
<b>TOTAL</b>	<b>44.5</b>	<b>138.3</b>	<b>-67.9%</b>	<b>310</b>	<b>824</b>	<b>-62.4%</b>	<b>269,820</b>	<b>236,993</b>	<b>13.9%</b>

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milion)			# de unidades <sup>1</sup>			Preço médio unidade (R\$000) <sup>1</sup>		
	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12	1T13	1T12	1T13 x 1T12
Lançamentos de 2013	17.5	-	n.a.	165	-	n.a.	151,220	-	n.a.
Lançamentos de 2012	-	6.0	n.a.	-	13	n.a.	-	919,559	n.a.
Lançamentos de 2011	5.3	46.9	-88.7%	36	352.0	-89.8%	606,670	217,490	178.9%
Lançamentos de 2010	4.2	37.5	-88.8%	50	352	-85.8%	199,474	134,173	48.7%
Lançamentos de 2009	2.7	1.2	127.6%	30	9.0	233.3%	305,233	385,613	-20.8%
Lançamentos anteriores a 2009	14.8	46.7	-68.4%	29	98	-70.4%	611,112	572,165	6.8%
<b>TOTAL</b>	<b>44.5</b>	<b>138.3</b>	<b>-67.9%</b>	<b>310</b>	<b>824</b>	<b>-62.4%</b>	<b>269,820</b>	<b>236,993</b>	<b>13.9%</b>

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

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

	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13
Estoque Inicial	919,739	860,356	682,181	641,022	666,180
Lançamentos	49,290	-	-	-	25,729
Vendas Contratadas	138,298	36,816	32,020	(13,586)	44,459
<b>VSO trimestral</b>	<b>14.3%</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.7%</b>	<b>-2.1%</b>	<b>6.4%</b>

VSO= Vendas Contratadas/(Estoque Inicial+Lançamentos)

## Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 31 de março de 2013 a Companhia possuía 28 projetos em construção, correspondendo a 6.844 unidades.

A tabela abaixo detalha o cronograma atual com a previsão de entregas até o final de 2016:

**Cronograma de entrega**

	9M13	2014	2015	2016
VGV (%Viver) - R\$milhões <sup>1</sup>	345.6	522.3	390.6	61.7
Unidades	2,399	3,687	1,580	297

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

## Banco de Terrenos

Em 31 de março de 2013, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 3,9 bilhões já desconsiderando o complexo de terrenos da Lagoa dos Ingleses, objeto de transação de alienação no 1T13. Do total do banco de terrenos, projetos com aproximadamente R\$ 1,0 bilhão em VGV possuem a possibilidade de lançamento nos próximos três anos (banco de terrenos de curto prazo), 68% 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:

**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)	12	-	322	89	-	136	560
Sudeste (ex SP)	-	-	-	-	198	24	222
Sul	63	15	52	-	-	62	192
Centro-Oeste	-	-	-	-	-	-	-
Norte	-	-	-	-	-	-	-
Nordeste	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total do VGV (% Viver)</b>	<b>75</b>	<b>15</b>	<b>374</b>	<b>89</b>	<b>198</b>	<b>222</b>	<b>973</b>
<b>% do Total</b>	<b>7.7%</b>	<b>1.5%</b>	<b>38.4%</b>	<b>9.1%</b>	<b>20.3%</b>	<b>22.9%</b>	<b>100.0%</b>
<b>Número de Unidades</b>	<b>1,083</b>	<b>92</b>	<b>1,681</b>	<b>203</b>	<b>1,931</b>	<b>970</b>	<b>5,960</b>

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

## Desempenho Econômico-Financeiro

Em maio de 2011, um pacote de cinco normas de consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações foi emitido, incluindo a IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 e IAS 28 (revisadas em 2011), aplicáveis a períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, de forma retrospectiva.

A adoção das IFRSs 10 e 11 resultou em alterações na contabilização de determinadas participações societárias mantidas pelo Grupo nas Demonstrações/Informações Financeiras Consolidadas.

Em atendimento a essas novas normas do IFRS, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) editou determinados normativos, CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto e CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas, que contemplam esses requerimentos.

Considerando a nova definição de controle e as diretrizes adicionais de controle definidas nessas IFRSs, referidas participações societárias, anteriormente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional, passaram a ser registradas pelo método de equivalência patrimonial ou pelo método da consolidação integral como controlada. Para fins de comparação, o impacto das novas práticas contábeis foi incorporado de forma retroativa no balanço patrimonial encerrado em 31 de dezembro de 2012 e nas demonstrações de resultado do trimestre encerrados em 31 de março de 2012.

## Receita Líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 47,1 milhões no 1T13, 72,0% abaixo de 2011. A variação deveu-se ao impacto de cancelamento de vendas principalmente de unidades concluídas

## Custos dos Imóveis

No 1T13, o custo dos imóveis totalizou R\$ 41,9 milhões comparado a um custo de R\$ 140,7 milhões no 1T12. Essa diminuição pode ser explicada principalmente pelo baixo volume de lançamentos no período.

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)

	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Custo dos Imóveis	41,859	156,011	140,671	-73.2%	-70.2%
Custo com terreno, incorporação e construção	26,049	142,072	119,283	-81.7%	-78.2%
Encargos Financeiros	15,810	13,939	21,388	13.4%	-26.1%

## Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 1T13, o lucro bruto foi de R\$ 5,3 milhões, afetado pelo cancelamento de vendas principalmente de unidades concluídas. A margem bruta foi igualmente afetada, atingindo 11,2% no trimestre.

### Lucro Bruto (R\$ mil)

	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Lucro Bruto	5,258	(137,762)	27,577	-103.8%	-80.9%
Margem Bruta	11.2%	-754.9%	16.4%	76606 bps	-523 bps
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	44.7%	-678.5%	29.1%	72323 bps	1561 bps

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

As tabelas abaixo apresentam um comparativo da margem apropriada no 1T13 e acumulada por ano de lançamento.

Ano de Lançamento	1T13		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2013	12,841	5,372	41.8%
Lançamentos de 2012	-	-	n.a.
Lançamentos de 2011	2,269	(1,820)	-80.2%
Lançamentos de 2010	12,683	(1,445)	-11.4%
Lançamentos de 2009	-	-	n.a.
Lançamentos anteriores a 2009	19,324	3,151	16.3%
<b>TOTAL</b>	<b>47,117</b>	<b>5,258</b>	<b>11.2%</b>

Ano de Lançamento	Acumulado desde o lançamento 1T13		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2013	12,841	5,372	41.8%
Lançamentos de 2012	13,391	(108,405)	n.a.
Lançamentos de 2011	60,230	10,599	17.6%
Lançamentos de 2010	292,579	26,864	9.2%
Lançamentos de 2009	5,912	4,974	84.1%
Lançamentos anteriores a 2009	2,359,911	404,300	17.1%
<b>TOTAL</b>	<b>2,744,864</b>	<b>343,704</b>	<b>12.5%</b>

No 1T13, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 319 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$ 100 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 31,4%, 263 pontos base abaixo da margem registrada no 1T12.

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)	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Receita a apropriar	319,040	328,237	411,962	-2.8%	-22.6%
Custo a apropriar	(218,978)	(224,649)	(271,940)	-2.5%	-19.5%
Resultado Bruto a apropriar	100,062	103,588	140,022	-3.4%	-28.5%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>31.4%</b>	<b>31.6%</b>	<b>34.0%</b>	<b>-20 bps</b>	<b>-263 bps</b>

**Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas**

No 1T13, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 4,4 milhões, apresentando uma redução de 51,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. A diminuição de lançamentos explica a redução na rubrica.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização totalizaram R\$ 13,6 milhões no 1T13, uma redução de 22,3% em relação ao 1T12. Essa rubrica foi impactada pelas despesas relacionadas aos ajustes na estrutura organizacional da Companhia, sendo que em março já atingimos o patamar de G&A anualizado de R\$ 46 milhões, refletindo o esforço e a busca constante pela redução das despesas administrativas da Companhia.

**EBITDA**

O EBITDA ajustado atingiu R\$ 7,3 milhões no 1T13, já começando a refletir as principais medidas implementadas pela nova administração da Companhia.

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

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

	1T13	4T12	1T12
<b>EBT</b>	<b>(33,110)</b>	<b>(193,489)</b>	<b>(12,149)</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>			
Despesa financeira (Líquida)	16,774	32,353	13,746
Despesa financeira não recorrente (Refis IV)	-	-	-
Despesa financeira (SFH)	6,022	5,730	11,596
Despesa financeira (Corporativa)	9,788	8,209	9,792
<b>EBIT</b>	<b>(526)</b>	<b>(147,197)</b>	<b>22,985</b>
Depreciação	1,102	1,188	1,186
Amortização	-	(3)	(15)
<b>EBITDA</b>	<b>576</b>	<b>(146,012)</b>	<b>24,156</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>1.2%</b>	<b>-800.1%</b>	<b>14.4%</b>
Itens não recorrentes	6,714	-	-
<b>EBIT Ajustado</b>	<b>6,188</b>	<b>(147,197)</b>	<b>22,985</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>7,290</b>	<b>(146,012)</b>	<b>24,156</b>
<b>Margem EBITDA ajustada</b>	<b>15.5%</b>	<b>-800.1%</b>	<b>14.4%</b>

## Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 16,8 milhões no 1T13, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$ 13,7 milhões no 1T12. 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

No 1T13, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 40,1 milhões, ainda impactado pelos cancelamentos de vendas e pelo efeito não recorrente de aproximadamente R\$ 6,7 milhões principalmente relativo ao distrato de uma parceria no Nordeste.

## Balanco Patrimonial

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

Em 31 de março de 2013, as contas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizavam R\$ 150,1 milhões, contra um saldo de R\$ 183,5 milhões apurado em 31 de dezembro de 2012. Durante o primeiro 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

A carteira total de recebíveis da Companhia (on e off balance) referente às atividades de incorporação totalizava R\$ 1,1 bilhão ao final do 1T13, conforme detalhado abaixo:

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

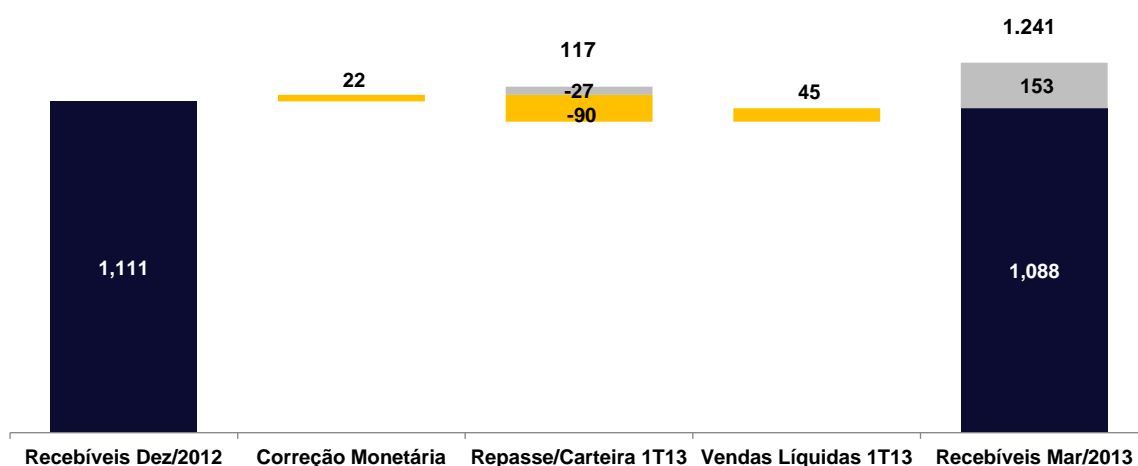
	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Curto Prazo	671,182	681,857	967,064	-1.6%	-30.6%
Longo Prazo	99,024	100,654	164,129	-1.6%	-39.7%
<b>Total "on balance"</b>	<b>770,206</b>	<b>782,511</b>	<b>1,131,193</b>	<b>-1.6%</b>	<b>-31.9%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>318,630</b>	<b>328,237</b>	<b>484,205</b>	<b>-2.9%</b>	<b>-34.2%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>1,088,836</b>	<b>1,110,748</b>	<b>1,615,398</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-32.6%</b>

	2013	2014	2015	2016 em
Cronograma de Recebíveis <sup>1</sup>	1,088,836	649,800	313,282	92,225

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

Os recursos gerados por repasses e gestão de carteira atingiram R\$ 117 milhões no 1T13, possibilitando que a Companhia novamente reportasse uma redução de seu endividamento líquido com geração positiva de caixa de aproximadamente R\$ 17 milhões no trimestre.



## Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

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

	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Terrenos	776,047	788,882	848,013	-1.6%	-8.5%
Construções em andamento	135,239	132,302	213,426	2.2%	-36.6%
Unidades prontas	199,062	198,388	142,216	0.3%	40.0%
Adiantamento a fornecedores	17,071	16,582	29,506	2.9%	-42.1%
<b>Total</b>	<b>1,127,419</b>	<b>1,136,154</b>	<b>1,233,161</b>	<b>-0.8%</b>	<b>-8.6%</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 1T13.

### 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	4,295	-	-	48,703	-	52,999
Médio Alto	74,783	-	12,031	-	-	86,814
Médio	20,841	1,971	46,556	67,132	16,759	153,259
Econômico e Super Econômico	103,667	10,824	9,739	15,080	40,668	179,977
Turismo e Comercial	119,476	-	-	-	-	119,476
<b>TOTAL</b>	<b>323,062</b>	<b>12,795</b>	<b>68,326</b>	<b>130,915</b>	<b>57,427</b>	<b>592,526</b>
%	54.5%	2.2%	11.5%	22.1%	9.7%	100.0%

## Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 337,0 milhões ao final do 1T13 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 61,3%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 182,5% no final do 1T13.

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

	Mar 13	Dez 12
<b>Curto Prazo</b>	<b>595.3</b>	<b>557.2</b>
Dívida Corporativa	273.7	258.4
Dívida de SFH e projetos <sup>1</sup>	321.6	298.8
<b>Longo Prazo</b>	<b>557.4</b>	<b>645.4</b>
Dívida Corporativa	122.2	158.2
Dívida de SFH e projetos <sup>1</sup>	435.2	487.2
<b>Dívida Total</b>	<b>1,152.7</b>	<b>1,202.6</b>
Caixa e Disponibilidades	150.1	183.5
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1,002.6</b>	<b>1,019.1</b>
<b>Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)</b>	<b>337.0</b>	<b>332.2</b>
Patrimônio Líquido	549.5	589.3
<b>Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido</b>	<b>182.5%</b>	<b>172.9%</b>
<b>Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido</b>	<b>61.3%</b>	<b>56.4%</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 mais de 20 anos e conhecida por seus empreendimentos de alta qualidade e pelo pioneirismo na tecnologia de construção. A Companhia tem seu foco de atuação no mercado residencial, nos segmentos de médio e médio alto padrão, principalmente nos estados de São Paulo e na região da grande Porto Alegre. A Companhia adota um modelo de gestão baseado na proximidade entre Diretoria, Conselho de Administração e acionistas e rígidos padrões de governança corporativa. A Viver integra o Novo Mercado da BM&FBOVESPA e é negociada sob o código VIVR3.

## Relações com Investidores

**Tel:** (55 11) 3046-8789

**E-mail:** [ri.viver@viverinc.com.br](mailto:ri.viver@viverinc.com.br)

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

## Apêndice

### COM IFRS 10

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	1T13	4T12	1T13 x 4T12	1T12	1T13 x 1T12
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>57,379</b>	<b>18,646</b>	<b>207.7%</b>	<b>176,239</b>	<b>-67.4%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(10,262)	(397)	2484.9%	(7,991)	28.4%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>47,117</b>	<b>18,249</b>	<b>158.2%</b>	<b>168,248</b>	<b>-72.0%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(41,859)</b>	<b>(156,011)</b>	<b>-73.2%</b>	<b>(140,671)</b>	<b>-70.2%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>5,258</b>	<b>(137,762)</b>	<b>-103.8%</b>	<b>27,577</b>	<b>-80.9%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(21,594)</b>	<b>(23,375)</b>	<b>-7.6%</b>	<b>(26,816)</b>	<b>-19.5%</b>
Despesas com comercialização	(4,383)	(12,747)	-65.6%	(8,999)	-51.3%
Despesas gerais e administrativas	(14,655)	(16,806)	-12.8%	(18,614)	-21.3%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(7,829)	1,409	-655.6%	1,854	-522.3%
Resultado de equivalência patrimonial	5,273	4,769	10.6%	(1,057)	-598.9%
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>	<b>(16,336)</b>	<b>(161,137)</b>	<b>-89.9%</b>	<b>761</b>	<b>-2246.6%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(16,774)</b>	<b>(32,351)</b>	<b>-48.1%</b>	<b>(13,746)</b>	<b>22.0%</b>
Despesas financeiras	(25,109)	(47,741)	-47.4%	(25,827)	-2.8%
Receitas financeiras	8,335	15,390	-45.8%	12,081	-31.0%
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(33,110)</b>	<b>(193,488)</b>	<b>-82.9%</b>	<b>(12,985)</b>	<b>155.0%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(6,310)	(2,626)	140.3%	(8,096)	-22.1%
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(39,420)</b>	<b>(196,114)</b>	<b>-79.9%</b>	<b>(21,081)</b>	<b>87.0%</b>
Participação de não controladores	(694)	668	-203.9%	(1,585)	-56.2%
<b>Prejuízo líquido do período proveniente de operações continuadas</b>					
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações descontinuadas	-	(17,578)	-100.0%	836	nd
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(40,114)</b>	<b>(213,024)</b>	<b>-81.2%</b>	<b>(21,830)</b>	<b>83.8%</b>

### SEM IFRS 10

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	1T13	4T12	1T13 x 4T12	1T12	1T13 x 1T12
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>68,211</b>	<b>(4,239)</b>	<b>-1709.1%</b>	<b>198,733</b>	<b>-65.7%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(9,246)	248	-3828.2%	(8,279)	11.7%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>58,965</b>	<b>(3,991)</b>	<b>-1577.4%</b>	<b>190,454</b>	<b>-69.0%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(50,828)</b>	<b>(136,932)</b>	<b>-62.9%</b>	<b>(160,890)</b>	<b>-68.4%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>8,137</b>	<b>(140,923)</b>	<b>-105.8%</b>	<b>29,564</b>	<b>-72.5%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(27,601)</b>	<b>(23,236)</b>	<b>18.8%</b>	<b>(28,704)</b>	<b>-3.8%</b>
Despesas com comercialização	(4,699)	(12,121)	-61.2%	(9,951)	-52.8%
Despesas gerais e administrativas	(15,594)	(11,591)	34.5%	(20,827)	-25.1%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(7,308)	476	-1635.3%	2,074	-452.4%
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	nd	-	nd
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>	<b>(19,464)</b>	<b>(164,159)</b>	<b>-88.1%</b>	<b>860</b>	<b>-2363.3%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(15,003)</b>	<b>(29,570)</b>	<b>-49.3%</b>	<b>(14,340)</b>	<b>4.6%</b>
Despesas financeiras	(25,060)	(45,972)	-45.5%	(27,263)	-8.1%
Receitas financeiras	10,057	16,402	-38.7%	12,923	-22.2%
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(34,467)</b>	<b>(193,729)</b>	<b>-82.2%</b>	<b>(13,480)</b>	<b>155.7%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(5,647)	(1,717)	228.9%	(8,350)	-32.4%
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(40,114)</b>	<b>(195,446)</b>	<b>-79.5%</b>	<b>(21,830)</b>	<b>83.8%</b>
Participação de não controladores	-	(17,578)	-100.0%	-	nd
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(40,114)</b>	<b>(213,024)</b>	<b>-81.2%</b>	<b>(21,830)</b>	<b>83.8%</b>

**COM IFRS 10**

Balço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Mar 13	Dez 12	Mar 2013 x Dez 2012	Mar 12	Mar 2013 x Mar 2012
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>1,620,471</b>	<b>1,603,446</b>	<b>1.1%</b>	<b>1,743,656</b>	<b>-7.1%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	30,397	70,668	-57.0%	101,290	-70.0%
Títulos e valores mobiliários	111,525	99,083	12.6%	150,992	-26.1%
Contas a receber	676,699	689,763	-1.9%	980,282	-31.0%
Imóveis a comercializar	725,198	670,132	8.2%	468,040	54.9%
Créditos diversos	39,713	35,314	12.5%	25,604	55.1%
Impostos e contribuições a compensar	5,432	6,505	-16.5%	14,369	-62.2%
Despesas com vendas a apropriar	1,507	1,981	-23.9%	3,079	-51.1%
Ativos mantidos para venda	30,000	30,000	0.0%	-	nd
<b>Não circulante</b>	<b>760,211</b>	<b>845,940</b>	<b>-10.1%</b>	<b>1,327,552</b>	<b>-42.7%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>607,502</b>	<b>688,593</b>	<b>-11.8%</b>	<b>1,101,412</b>	<b>-44.8%</b>
Títulos e valores mobiliários	8,188	13,795	-40.6%	78,834	-89.6%
Contas a receber	99,024	100,654	-1.6%	164,129	-39.7%
Imóveis a comercializar	402,221	466,022	-13.7%	765,121	-47.4%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos:	58,319	69,157	-15.7%	47,847	21.9%
Partes relacionadas	3,368	3,185	5.7%	13,118	-74.3%
Impostos e contribuições a compensar	35,241	35,241	0.0%	29,459	19.6%
Despesas com vendas a apropriar	1,141	539	111.7%	2,904	-60.7%
	<b>152,709</b>	<b>157,347</b>	<b>-2.9%</b>	<b>226,140</b>	<b>-32.5%</b>
Imobilizado líquido	29,756	31,994	-7.0%	42,559	-30.1%
Intangível	24,384	24,930	-2.2%	38,365	-36.4%
<b>Total do ativo</b>	<b>2,380,682</b>	<b>2,449,386</b>	<b>-2.8%</b>	<b>3,071,208</b>	<b>-22.5%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>957,628</b>	<b>969,483</b>	<b>-1.2%</b>	<b>803,452</b>	<b>19.2%</b>
Empréstimos e financiamentos	473,507	503,343	-5.9%	485,281	-2.4%
Debêntures	121,863	53,903	126.1%	7,480	1529.2%
Coobrigação na cessão de recebíveis	20,783	38,922	-46.6%	141,882	-85.4%
Certificados de recebíveis imobiliários	64,794	119,448	-45.8%	1,883	3341.0%
Obrigações com investidores	38	-	nd	-	nd
Operações com derivativos	-	-	nd	3,086	-100.0%
Fornecedores	34,136	30,122	13.3%	33,851	0.8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	96,153	113,208	-15.1%	73,287	31.2%
Contas a pagar	41,093	36,793	11.7%	15,142	171.4%
Credores por imóveis compromissados	10,704	10,912	-1.9%	14,959	-28.4%
Adiantamentos de clientes e outros	36,960	21,071	75.4%	23,835	55.1%
Partes relacionadas	51,272	35,402	44.8%	-	nd
Provisões	5,902	6,044	-2.3%	2,766	113.4%
Provisões para perdas em investimentos	423	315	34.3%	-	nd
Passivos relacionados com ativos mantidos para venda	-	-	nd	-	nd
<b>Não Circulante</b>	<b>865,774</b>	<b>889,665</b>	<b>-2.7%</b>	<b>1,269,874</b>	<b>-31.8%</b>
Empréstimos e financiamentos	275,896	290,119	-4.9%	455,455	-39.4%
Debêntures	281,456	355,353	-20.8%	396,877	-29.1%
Coobrigação na cessão de recebíveis	45,609	50,257	-9.2%	78,659	-42.0%
Certificados de recebíveis imobiliários	66,959	25,655	161.0%	113,502	-41.0%
Operações com derivativos	-	-	nd	6,265	-100.0%
Obrigações com investidores	33,341	20,206	65.0%	-	#DIV/0!
Obrigações trabalhistas e tributárias	83,701	61,579	35.9%	79,884	4.8%
Contas a pagar	6,511	6,750	-3.5%	11,342	-42.6%
Credores por imóveis compromissados	-	-	nd	38,709	-100.0%
Adiantamentos de clientes e outros	45,663	41,335	10.5%	65,493	-30.3%
Provisões	26,638	38,411	-30.7%	23,688	12.5%
Participação dos não controladores	7,734	919	741.6%	13,809	-44.0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>549,546</b>	<b>589,319</b>	<b>-6.7%</b>	<b>984,073</b>	<b>-44.2%</b>
Capital social	1,258,060	1,257,719	0.0%	1,208,063	4.1%
Prejuízos acumulados	(708,514)	(668,400)	6.0%	(223,990)	216.3%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2,380,682</b>	<b>2,449,386</b>	<b>-2.8%</b>	<b>3,071,208</b>	<b>-22.5%</b>

**SEM IFRS 10**

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$000)	Mar 13	Dez 12	Mar 2013 x Dez 2012	Mar 12	Mar 2013 x Mar 2012
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>1,835,592</b>	<b>1,814,169</b>	<b>1.2%</b>	<b>1,893,931</b>	<b>-3.1%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	55,646	83,967	-33.7%	103,992	-46.5%
Títulos e valores mobiliários	111,525	99,083	12.6%	150,992	-26.1%
Contas a receber	747,525	777,270	-3.8%	1,055,560	-29.2%
Imóveis a comercializar	766,967	709,573	8.1%	535,389	43.3%
Créditos diversos	38,158	26,998	41.3%	29,432	29.6%
Impostos e contribuições a compensar	5,846	6,844	-14.6%	14,788	-60.5%
Despesas com vendas a apropriar	2,003	2,512	-20.3%	3,778	-47.0%
Ativos mantidos para venda	107,922	107,922	0.0%	-	nd
<b>Não circulante</b>	<b>675,459</b>	<b>761,049</b>	<b>-11.2%</b>	<b>1,238,250</b>	<b>-45.5%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>620,490</b>	<b>703,244</b>	<b>-11.8%</b>	<b>1,152,609</b>	<b>-46.2%</b>
Títulos e valores mobiliários	8,188	13,795	-40.6%	79,432	-89.7%
Contas a receber	111,040	113,289	-2.0%	195,093	-43.1%
Imóveis a comercializar	406,031	469,832	-13.6%	797,305	-49.1%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos:	58,377	69,215	-15.7%	48,046	21.5%
Partes relacionadas	219	983	-77.7%	299	-26.8%
Impostos e contribuições a compensar	35,241	35,241	0.0%	29,459	19.6%
Despesas com vendas a apropriar	1,394	889	56.8%	2,975	-53.1%
	<b>54,969</b>	<b>57,805</b>	<b>-4.9%</b>	<b>85,641</b>	<b>-35.8%</b>
Investimentos	-	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!
Imobilizado líquido	30,584	32,874	-7.0%	47,215	-35.2%
Intangível	24,385	24,931	-2.2%	38,426	-36.5%
<b>Total do ativo</b>	<b>2,511,051</b>	<b>2,575,218</b>	<b>-2.5%</b>	<b>3,132,181</b>	<b>-19.8%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>1,080,811</b>	<b>1,075,255</b>	<b>0.5%</b>	<b>827,897</b>	<b>30.5%</b>
Empréstimos e financiamentos	502,615	533,495	-5.8%	479,473	4.8%
Debêntures	121,862	53,903	126.1%	7,480	1529.2%
Coobrigação na cessão de recebíveis	20,752	37,053	-44.0%	136,791	-84.8%
Certificados de recebíveis imobiliários	64,794	119,448	-45.8%	1,883	3341.0%
Operações com derivativos	-	-	nd	3,086	-100.0%
Obrigações com investidores	38	-	nd	-	nd
Fornecedores	40,108	32,294	24.2%	40,551	-1.1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	98,407	115,872	-15.1%	80,260	22.6%
Contas a pagar	47,946	34,758	37.9%	19,877	141.2%
Cretores por imóveis compromissados	10,704	10,912	-1.9%	15,351	-30.3%
Adiantamentos de clientes e outros	38,755	22,404	73.0%	39,625	-2.2%
Partes relacionadas	50,892	30,120	69.0%	-	nd
Provisões	6,016	7,074	-15.0%	3,520	70.9%
Passivos relacionados com ativos mantidos para vend:	77,922	77,922	0.0%	-	nd
<b>Não Circulante</b>	<b>880,695</b>	<b>910,644</b>	<b>-3.3%</b>	<b>1,320,211</b>	<b>-33.3%</b>
Empréstimos e financiamentos	292,769	310,769	-5.8%	499,053	-41.3%
Debêntures	281,456	355,353	-20.8%	396,877	-29.1%
Coobrigação na cessão de recebíveis	45,214	49,856	-9.3%	79,963	-43.5%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	66,959	25,655	161.0%	113,502	-41.0%
Operações com Derivativos	-	-	nd	6,265	-100.0%
Obrigações com investidores	33,341	20,206	65.0%	-	nd
Obrigações trabalhistas e tributárias	82,114	62,064	32.3%	81,642	0.6%
Contas a pagar	6,545	6,777	-3.4%	11,441	-42.8%
Cretores por imóveis compromissados	-	-	nd	38,709	-100.0%
Adiantamentos de clientes e outros	45,663	41,335	10.5%	68,823	-33.7%
Provisões	26,634	38,629	-31.1%	23,936	11.3%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>549,545</b>	<b>589,319</b>	<b>-6.7%</b>	<b>984,073</b>	<b>-44.2%</b>
Capital social	1,258,059	1,257,719	0.0%	1,208,063	4.1%
Prejuízos acumulados	(708,514)	(668,400)	6.0%	(223,990)	216.3%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2,511,051</b>	<b>2,575,218</b>	<b>-2.5%</b>	<b>3,132,181</b>	<b>-19.8%</b>