

Teleconferência de Resultados
Quarta-feira, 16 de maio 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

11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de Nova York)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Senha: Viver
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10013123

Viver Anuncia os Resultados do Primeiro Trimestre de 2012

São Paulo, 15 de maio de 2012 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (BM&FBOVESPA: VIVR3) anuncia hoje seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre encerrado em 31 de março de 2012 (1T12).

Destaques

- ▶ Durante o trimestre focamos na continuidade da entrega e venda de unidades referentes aos lançamentos de 2007-08, e na gestão da carteira de clientes.
- ▶ Entre janeiro de 2011 e março de 2012, entregamos 6.700 unidades, VGV de R\$1,2 bi. Até o final desse ano, serão mais 3.600 unidades, R\$635 milhões em VGV; praticamente zerando o *backlog* de lançamentos 2007-08.
- ▶ O estoque de unidades prontas ou em fase de conclusão, referentes aos projetos antigos, foi reduzido em 12% durante o período, atingindo R\$280 milhões.
- ▶ O aprimoramento dos processos de gestão da carteira de clientes, iniciada com a criação da VP de Operações em dezembro, vem nos possibilitando melhorar a qualidade da nossa carteira.
- ▶ R\$40 milhões foram distratados no período, sendo que 45% desse montante, já revendidos.
- ▶ Dois projetos foram lançados durante o primeiro trimestre, VGV de R\$50 milhões, movimento que vai ao encontro de nossa estratégia atual de diminuição de riscos e cautela em relação à velocidade de absorção do mercado.
- ▶ Dois novos membros independentes foram eleitos para o Conselho de Administração. Fortalecemos assim os padrões de governança corporativa da Companhia, que conta hoje com 5 Conselheiros Independentes, de um total de 10, no seu corpo diretivo.
- ▶ Mudanças serão implementadas na VP de Incorporação a partir de Junho. A intenção é repensar o papel da área dentro da Companhia, com o objetivo de recolocá-la na trajetória de crescimento sustentável, entregando empreendimentos de qualidade com retornos consistentes.

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).

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	1T12	4T11	1T11
Lançamentos (100%)	98,6	579,0	98,9
Lançamentos (% Viver)	49,3	271,8	62,3
Lançamentos (Unidades)	95	1.064	307
Preço Médio de Lançamentos (R\$ 000)	1.037,7	544,2	322,0
Vendas Contratadas (100%)	195,3	179,2	222,4
Vendas Contratadas (% Viver)	138,3	131,8	155,3
Vendas Contratadas (Unidades)	824	742	760
Preço Médio de Vendas (R\$ 000)	237,0	242,2	292,6

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	1T12	4T11	1T11
Receita Líquida	190,5	141,5	181,7
Lucro Bruto	29,6	(37,9)	48,2
Margem Bruta	15,5%	-26,8%	26,5%
EBITDA	22,7	(83,7)	32,3
Margem EBITDA	11,9%	-59,2%	17,8%
Lucro (Prejuízo) Líquido	(21,8)	(120,8)	8,2
Margem Líquida	-11,5%	-85,3%	4,5%
Receitas a Apropriar	676,3	715,5	706,4
Resultados a Apropriar	239,2	249,8	260,2
Margem dos Resultados a Apropriar	35,4%	34,9%	36,8%

Lançamentos

No primeiro trimestre de 2012, a Viver lançou dois projetos através de sua *joint venture* no estado de Goiás, a TCI-Inpar, empresa de grande destaque no mercado de Goiânia com foco em projetos de médio a alto padrão. A participação Viver nesses projetos é de 50%. Com lançamentos apenas através da JV, o preço médio por unidade de lançamento durante o 1T12 foi significativamente acima da média recente, tendência que não deve se confirmar para os próximos trimestres.

A tabela abaixo apresenta, em detalhes, os lançamentos do primeiro trimestre de 2012 comparados aos lançamentos do 1T11:

Tabela 1 - Lançamentos 1T12 x 1T11

Segmentos	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11
Médio	-	45,0	nd	-	247	nd	-	260,4	nd
Alto	49,3	17,3	185,4%	95	60	58,3%	1.037,7	575,6	80,3%
TOTAL	49,3	62,3	-20,9%	95	307	-69,1%	1.037,7	322,0	222,2%

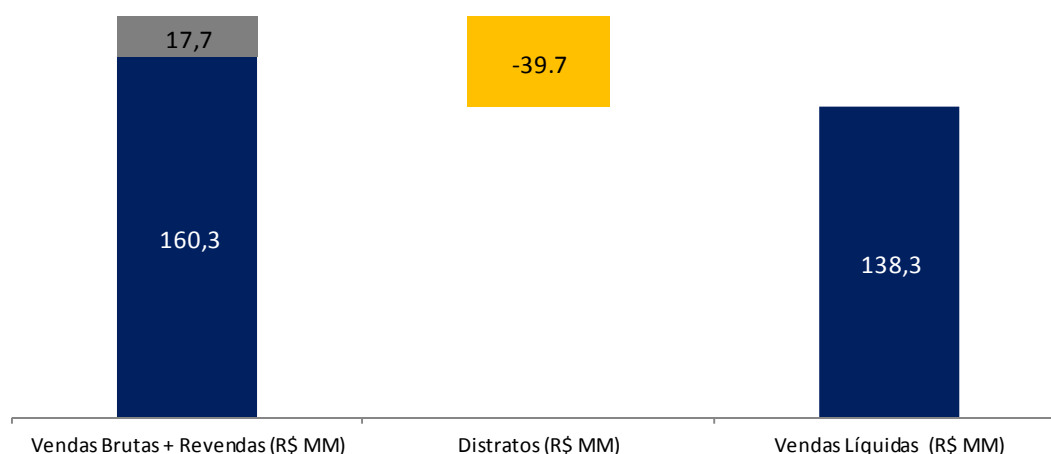
Região	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11
São Paulo	-	45,0	nd	-	247	nd	-	260,4	nd
Centro-Oeste	49,3	17,3	na	95	60	58,3%	1.037,7	575,6	80,3%
TOTAL	49,3	62,3	-20,9%	95	307	-69,1%	1.037,7	322,0	222,2%

Vendas Contratadas

No 1T12, as vendas contratadas totalizaram R\$138,3 milhões, representando uma diminuição de 10,9% em relação às vendas registradas no primeiro trimestre de 2011 e um aumento de 4,9% em relação ao 4T11.

As vendas contratadas relativas ao estoque representaram 96% do total de vendas do trimestre, sendo 34% (ou R\$ 46,7 milhões) das vendas oriundas do estoque de lançamentos anteriores a 2009.

O resultado comercial do trimestre foi significativamente mais forte quando consideramos as vendas brutas, que totalizaram R\$178,0 milhões, conforme detalhado no gráfico abaixo:



É importante notar que 45% do total de R\$39,7 milhões de distratos realizados no trimestre foram revendidos no próprio trimestre, com um ganho na revenda de aproximadamente 14%, conforme detalhado na tabela abaixo.

Tabela 2 - Distratos e Revenda de unidades

	1T12	
	R\$ milhões	#unidades
Distratos	39,7	247
Revenda de distratos	17,7	99
% Ganho na revenda / VGV	14%	-

As tabelas abaixo apresentam uma descrição detalhada das vendas contratadas (líquidas de distratos) no primeiro trimestre de 2012 em relação ao mesmo período de 2011 e a evolução da velocidade de vendas:

Tabela 3 - Vendas Contratadas

Segmento	Vendas Contratadas %Viver (R\$ milhões)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11
Super Economico	38,9	14,2	173,3%	399	168	137,5%	109,0	93,3	16,9%
Economico	22,0	44,4	-50,4%	192	306	-37,3%	183,7	189,4	-3,0%
Médio	15,2	52,3	-70,9%	104	186	-44,1%	288,3	449,8	-35,9%
Médio-Alto	49,7	26,5	87,4%	103	48	114,6%	611,7	641,6	-4,7%
Alto	11,0	17,2	-35,9%	24	50	-52,0%	920,8	672,1	37,0%
Turismo e Comercial	1,4	0,7	114,7%	2	2	0,0%	719,1	334,9	114,7%
TOTAL	138,3	155,3	-10,9%	824	760	8,4%	237,0	292,6	-19,0%
Região	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11
São Paulo	56,0	62,5	-10,4%	283	285	-0,7%	264,7	352,4	-24,9%
Sudeste (ex SP)	6,2	9,6	-35,6%	6	15	-60,0%	1.363,7	640,0	113,1%
Sul	28,3	32,8	-13,7%	202	176	14,8%	140,3	186,5	-24,8%
Centro-Oeste	14,5	27,4	-47,0%	57	135	-57,8%	596,3	405,2	47,2%
Norte	19,4	18,4	5,3%	146	109	33,9%	208,6	169,1	23,4%
Nordeste	13,8	4,5	206,1%	130	40	225,0%	149,3	158,8	-6,0%
TOTAL	138,3	155,3	-10,9%	824	760	8,4%	237,0	292,6	-19,0%
Ano de lançamento	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11	1T12	1T11	1T12 x 1T11
Lançamentos de 2012	6,0	-	nd	13,0	-	nd	919,6	-	nd
Lançamentos de 2011	46,9	32,9	42,6%	352	122	188,5%	217,5	418,4	-48,0%
Lançamentos de 2010	37,5	70,3	-46,7%	352	488	-27,9%	134,2	203,3	-34,0%
Lançamentos de 2009	1,2	8,5	-86,1%	9	20	-55,0%	385,6	1.165,5	-66,9%
Lançamentos anteriores a 2009	46,7	43,5	7,4%	98	130	-24,6%	572,2	375,3	52,5%
TOTAL	138,3	155,3	-10,9%	824	760	8,4%	237,0	292,6	-19,0%

¹ Exclui projetos comerciais.

Tabela 4 - Velocidade de Vendas (R\$ mil)

	1T12	4T11	3T11	2T11	1T11
Estoque Inicial	919.739	796.389	822.380	822.380	913.034
Lançamentos	49.290	271.759	43.589	226.217	62.296
Vendas Contratadas	138.298	131.788	116.116	242.797	155.284
VSO trimestral	14,3%	12,3%	13,4%	23,2%	15,9%

VSO= Vendas Contratadas/(Estoque Inicial+Lançamentos)

Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 31 de março de 2012, a Companhia possuía 48 projetos em construção, correspondendo a 10.017 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.

Tabela 5 - Evolução dos projetos lançados

Trimestre / Ano de lançamento	% de Unidades Vendidas	% Construído
2T07	99%	100%
3T07	84%	98%
4T07	94%	93%
2007	91%	95%
1T08	89%	97%
2T08	88%	86%
4T08	100%	83%
2008	89%	92%
3T09	97%	32%
4T09	99%	56%
2009	99%	52%
1T10	100%	100%
2T10	75%	41%
3T10	87%	26%
4T10	83%	32%
2010	82%	38%
1T11	88%	17%
2T11	69%	12%
3T11	49%	1%
4T11	17%	1%
2011	53%	7%
1T12	14%	8%
2012	14%	8%
Total	81%	65%

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

Tabela 6 - Cronograma de entrega

	2012	2013	2014	2015
VGW (%Viver) - R\$milhões ¹	634.3	883.2	434.1	68.5
Unidades	3,630	5,418	1,993	245

¹ VGW dos empreendimentos inclui unidades vendidas e em estoque

Banco de Terrenos

Em 31 de março de 2012, o banco de terrenos da Companhia representava um VGW estimado em R\$10,6 bilhões. Do total do banco de terrenos, aproximadamente R\$5,1 bilhões estão relacionados a projetos com possibilidade de lançamento nos próximos três anos (banco de terrenos de curto prazo), 82,7% 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:

Tabela 7 - 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)	420	391	463	105	152	491	2.022
Sudeste (ex SP)	422	447	1.574	112	-	-	2.554
Sul	151	154	-	-	8	-	312
Centro-Oeste	-	25	-	-	-	-	25
Norte	140	-	-	24	-	-	164
Nordeste	-	62	-	-	-	-	62
Total do VGV (% Viver)	1.132	1.078	2.037	241	159	491	5.139
% do Total	22,0%	21,0%	39,6%	4,7%	3,1%	9,6%	100,0%
Número de Unidades	13.500	7.623	9.664	564	677	8	32.036

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

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

A receita operacional líquida do primeiro trimestre de 2012 foi de R\$ 190,5 milhões, 4,8% acima dos R\$ 181,7 milhões registrados no 1T11.

Custos dos Imóveis

O custo dos imóveis no primeiro trimestre de 2012 foi de R\$ 160,9 milhões, representando um aumento de 20,6% em relação ao 1T11, impactado pelo início da construção de novos empreendimentos durante o ano de 2011. Em relação ao 4T11, os custos operacionais apresentaram uma diminuição de 10,3% devido à conclusão de diversas obras durante o quarto trimestre.

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:

Tabela 8 - Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	1T12	4T11	1T11	1T12x4T11	1T12x1T11
Custo dos Imóveis	160.890	179.441	133.452	-10,3%	20,6%
Custo com terreno, incorporação e construção	140.420	164.827	118.523	-14,8%	18,5%
Encargos Financeiros	20.470	14.614	14.929	40,1%	37,1%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

O lucro bruto do 1T12 foi de R\$29,6 milhões, uma diminuição de 38,7% em relação ao 1T11, principalmente devido ao impacto dos distratos ocorridos no trimestre. A margem bruta foi de 15,5% no 1T12, em consequência dos distratos realizados no trimestre e de uma maior contribuição de projetos em construção com margens menores que as atuais, impactados pela revisão dos orçamentos de custos de obras ocorrida no quarto trimestre de 2011.

As tabelas abaixo apresentam o lucro bruto e margem bruta no 1T12 comparados com 1T11 e 4T11, bem como um comparativo da margem apropriada no 1T12 e acumulada por ano de lançamento.

Tabela 9 - Lucro Bruto (R\$ mil)

	1T12	4T11	1T11	1T12x4T11	1T12x1T11
Lucro Bruto	29,564	(37,934)	48,200	-177.9%	-38.7%
Margem Bruta	15.5%	-26.8%	26.5%	4233 bps	-1101 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	26.3%	-16.5%	34.8%	4275 bps	-848 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Tabela 10 - Lucro Bruto apropriado por ano de lançamento (R\$ mil)

Ano de Lançamento	Apropriado no 1T12		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2011 e 2012	20.177	3.131	15,5%
Lançamentos de 2010	57.957	5.430	9,4%
Lançamentos de 2009	11.428	2.990	26,2%
Lançamentos anteriores a 2009	100.892	18.013	17,9%
TOTAL	190.454	29.564	15,5%

Ano de Lançamento	Acumulado desde o lançamento		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2011 e 2012	68.208	19.243	28,2%
Lançamentos de 2010	284.223	65.075	22,9%
Lançamentos de 2009	59.221	18.631	31,5%
Lançamentos anteriores a 2009	2.526.993	575.546	22,8%

No 1T12, as receitas a apropriar totalizaram R\$676,3 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$239,2 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 35,4%, 146 pontos base abaixo da margem registrada no 1T11.

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:

Tabela 11 - Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)

(no final do período)	1T12	4T11	1T11	1T12x4T11	1T12x1T11
Receita a apropriar	676.265	715.538	706.433	-5,5%	-4,3%
Custo a apropriar	(437.034)	(465.708)	(446.233)	-6,2%	-2,1%
Resultado Bruto a apropriar	239.231	249.830	260.200	-4,2%	-8,1%
Margem a apropriar	35,4%	34,9%	36,8%	46 bps	-146 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 1T12, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 10,0 milhões, apresentando reduções de 12,9% e 36,2% em relação ao 1T11 e 4T11, respectivamente, principalmente em função do menor volume de lançamentos. Como porcentagem da receita líquida, as despesas com comercialização atingiram 5,2% no trimestre.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 20,8 milhões no 1T12 apresentando estabilidade em relação ao 4T11 e um acréscimo de 25,2% em relação ao 1T11, principalmente em função do incremento nas estruturas de controle e planejamento de obras, criação da LIP e repasses, esse último por conta do grande número de entregas. Como porcentagem da receita líquida, as despesas com comercialização atingiram 10,9% no trimestre.

EBITDA

O EBITDA totalizou R\$22,7 milhões no 1T12 (margem EBITDA de 11,9%), uma diminuição de 29,8% quando comparado ao EBITDA de R\$32,3 milhões registrado no 1T11 (margem EBITDA de 17,8%), decorrente dos mesmos fatores detalhados acima na seção de Lucro Bruto, principalmente relacionado ao impacto dos distratos realizados no 1T12 e ao volume ainda relevante de reconhecimento de receita de projetos lançados em 2007 e 2008.

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

Tabela 12 - EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ mil)

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

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$14,3 milhões no 1T12, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$1,7 milhão no 1T11 e de R\$15,6 milhões no 4T11. O aumento significativo em relação ao 1T11 é explicado pelo maior nível de endividamento da Companhia.

Lucro Líquido

No 1T12, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 21,8 milhões, principalmente em função dos distratos ocorridos no trimestre e pela contribuição ainda relevante no resultado de projetos em construção com margens menores, impactados pela revisão dos orçamentos de custos de obras ocorrida no quarto trimestre de 2011.

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 31 de março de 2012, as contas de Caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários totalizavam R\$334,4 milhões, contra um saldo de R\$384,2 milhões apurado em 31 de dezembro de 2011.

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.

Repasses

Durante o 1T12, foram repassados R\$95 milhões e securitizados R\$30,9 milhões. A Companhia encerrou o 1T12 com R\$629,3 milhões em recebíveis de unidades concluídas, relacionados à alta concentração de entregas de projetos no final de 2011 e no 1T12.

Contas a Receber

As contas a receber ("on balance") referentes às atividades de incorporação eram \$1.237,4 milhões em 31 de março de 2012, aumentos de 26,8% e 5,8% quando comparados, respectivamente, ao 1T11 e 4T11.

A carteira total de recebíveis da Companhia (*on e off balance*) referente às atividades de incorporação totalizava R\$1,9 bilhão ao final do 1T12, conforme detalhado abaixo.

Tabela 13 - Contas a receber (R\$ mil)

	1T12	4T11	1T11	1T12x4T11	1T12x1T11
Curto Prazo	1.042.342	983.743	857.332	6,0%	21,6%
Longo Prazo	195.093	186.095	118.765	4,8%	64,3%
Total "on balance"	1.237.435	1.169.838	976.097	5,8%	26,8%
Total "off balance"	659.974	700.487	691.968	-5,8%	-4,6%
Total de Contas a Receber	1.897.409	1.870.325	1.668.065	1,4%	13,7%
		2012	2013	2014	2015 em diante
Cronograma de Recebíveis ¹	1.897.409	1.089.731	481.299	142.851	183.528

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

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de março 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.

Tabela 14 - Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	1T12	4T11	1T11	1T12x4T11	1T12x1T11
Terrenos	912.488	912.395	814.417	0,0%	12,0%
Construções em andamento	243.579	301.363	329.147	-19,2%	-26,0%
Unidades prontas	147.638	89.780	91.937	64,4%	60,6%
Adiantamento a fornecedores	28.989	31.769	2.379	-8,8%	1118,5%
Total	1.332.694	1.335.307	1.237.880	-0,2%	7,7%

A tabela abaixo apresenta a composição das unidades em nosso estoque a valor de mercado em todos os estágios da construção ao final do 1T12.

Tabela 15 - 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	3.141	5.734	6.518	19.931	126.090	161.412
Médio Alto	52.630	-	-	20.308	-	72.938
Médio	34.854	43.655	11.892	38.927	154.091	283.419
Econômico e Super Econômico	68.146	12.562	52.516	77.251	42.983	253.459
Turismo e Comercial	49.983	39.145	-	-	-	89.128
TOTAL	208.755	101.096	70.926	156.416	323.164	860.356
%	24,3%	11,8%	8,2%	18,2%	37,6%	100,0%

Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 386,0 milhões ao final do 1T12 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 39,4%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 107,5% no final do 1T12.

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

	Mar 12	Dez 11	Mar 11
Curto Prazo	490,0	458,3	511,4
Dívida Corporativa	232,7	199,3	188,5
Dívida de SFH e projetos ¹	257,3	259,0	322,9
Longo Prazo	902,2	897,2	828,4
Dívida Corporativa	267,0	262,2	268,8
Dívida de SFH e projetos ¹	635,2	635,0	559,6
Dívida Total	1.392,2	1.355,5	1.339,7
Caixa e Disponibilidades	334,4	384,1	498,3
Dívida Líquida	1.057,8	971,4	841,4
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	386,0	315,6	259,7
Patrimônio Líquido	984,1	1.005,9	1.129,1
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	107,5%	96,6%	0,7
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	39,2%	31,4%	0,2

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

Sobre a Viver Incorporadora e Construtora S.A.

A Viver é uma incorporadora e construtora fundada há 19 anos e conhecida por seus empreendimentos de alta qualidade e pelo pioneirismo na tecnologia de construção. A Companhia está presente em todas as regiões do País e tem seu foco de atuação no mercado residencial, particularmente nos segmentos de média e baixa renda. A Viver é controlada pela Paladin Realty Partners, empresa de *private equity* baseada nos Estados Unidos, focada no segmento de incorporação imobiliária da América Latina. A Companhia também se beneficia da experiência profissional de sua diretoria e pela adoção de rígidos padrões de governança corporativa. A Viver integra o Novo Mercado da BM&FBOVESPA e é negociada sob o código VIVR3.

Relações com Investidores

Tel: (55 11) 3046-3139

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

www.viver.com.vc/ri

Apêndice

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	1T12	4T11	1T12 x 4T11	1T11	1T12 x 1T11
Receita Operacional Bruta	198.733	146.745	35,4%	188.379	5,5%
Impostos sobre serviços e receitas	(8.279)	(5.238)	58,1%	(6.727)	23,1%
Receita operacional líquida	190.454	141.507	34,6%	181.652	4,8%
Custos dos imóveis	(160.890)	(179.441)	-10,3%	(133.452)	20,6%
Lucro Bruto	29.564	(37.934)	-177,9%	48.200	-38,7%
Receitas (Despesas) Operacionais	(28.704)	(61.613)	-53,4%	(31.500)	-8,9%
Despesas com comercialização	(9.951)	(15.607)	-36,2%	(11.427)	-12,9%
Despesas gerais e administrativas	(20.827)	(20.909)	-0,4%	(16.641)	25,2%
Outras receitas e (despesas) operacionais	2.074	(25.097)	-108,3%	(3.432)	-160,4%
Lucro antes do resultado financeiro	860	(99.547)	-100,9%	16.700	-94,9%
Resultado financeiro líquido	(14.340)	(15.587)	-8,0%	(1.672)	757,7%
Despesas financeiras	(27.263)	(32.590)	-16,3%	(18.014)	51,3%
Receitas financeiras	12.923	17.003	-24,0%	16.342	-20,9%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(13.480)	(115.134)	-88,3%	15.028	-189,7%
Imposto de renda e contribuição social	(8.350)	(5.623)	48,5%	(6.803)	22,7%
Lucro líquido do exercício	(21.830)	(120.757)	-81,9%	8.225	-365,4%

Balço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Mar 12	Dez 11	Mar 2012 x Dez 2011	Mar 11	Mar 2012 x Mar 2011
ATIVO					
Circulante	1.893.931	1.983.191	-4,5%	1.706.530	11,0%
Caixa e equivalentes de caixa	103.992	136.990	-24,1%	263.927	-60,6%
Títulos e valores mobiliários	150.992	238.158	-36,6%		nd
Contas a receber	1.055.560	996.799	5,9%	858.528	22,9%
Imóveis a comercializar	535.389	569.130	-5,9%	520.141	2,9%
Créditos diversos	29.432	23.279	26,4%	49.830	-40,9%
Impostos e contribuições a compensar	14.788	14.196	4,2%	7.911	86,9%
Despesas com vendas a apropriar	3.778	4.639	-18,6%	6.193	-39,0%
Não Circulante	1.238.250	1.135.606	9,0%	1.223.288	1,2%
Realizável a Longo Prazo	1.152.609	1.048.795	9,9%	1.152.586	0,0%
Títulos e valores mobiliários	79.432	9.039	778,8%	234.372	-66,1%
Contas a receber	195.093	186.095	4,8%	118.765	64,3%
Imóveis a comercializar	797.305	766.177	4,1%	717.739	11,1%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos:	48.046	54.292	-11,5%	49.983	-3,9%
Partes relacionadas	299	562	-46,8%	280	6,8%
Impostos e contribuições a compensar	29.459	29.361	0,3%	27.987	5,3%
Despesas com vendas a apropriar	2.975	3.269	-9,0%	3.460	-14,0%
	85.641	86.811	-1,3%	70.702	21,1%
Imobilizado líquido	47.215	48.360	-2,4%	46.112	2,4%
Intangível	38.426	38.451	-0,1%	24.590	56,3%
Total do ativo	3.132.181	3.118.797	0,4%	2.929.818	6,9%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	827.897	836.131	-1,0%	764.376	8,3%
Empréstimos e financiamentos	479.473	438.949	9,2%	501.088	-4,3%
Debêntures ¹	7.480	15.151	-50,6%	6.391	17,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	136.791	141.623	-3,4%	5.702	2299,0%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	1.883	969	94,3%		nd
Operações com Derivativos	3.086	4.205	-26,6%	3.877	-20,4%
Fornecedores	40.551	39.940	1,5%	34.844	16,4%
Obrigações trabalhistas e tributárias	80.260	111.781	-28,2%	105.029	-23,6%
Contas a pagar	23.397	23.039	1,6%	34.836	-32,8%
Credores por imóveis compromissados	15.351	27.968	-45,1%	29.140	-47,3%
Adiantamento de clientes	39.625	32.506	21,9%	41.596	-4,7%
Partes relacionadas	-	-	nd	1.873	-100,0%
Não Circulante	1.320.211	1.276.763	3,4%	1.036.386	27,4%
Empréstimos e financiamentos	499.053	492.231	1,4%	502.731	-0,7%
Debêntures ¹	396.877	396.411	0,1%	312.505	27,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	79.963	84.815	-5,7%	25.486	213,8%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	113.502	97.912	15,9%		nd
Operações com Derivativos	6.265	8.537	-26,6%	13.129	-52,3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	81.642	48.978	66,7%	45.523	79,3%
Contas a pagar	18.276	17.728	3,1%	18.590	-1,7%
Credores por imóveis compromissados	38.709	39.190	-1,2%	24.524	57,8%
Adiantamentos de clientes	68.823	72.663	-5,3%	78.210	-12,0%
Provisões para demandas judiciais	17.101	18.298	-6,5%	15.688	9,0%
Patrimônio Líquido	984.073	1.005.903	-2,2%	1.129.056	-12,8%
Capital Social	1.208.063	1.208.063	0,0%	1.208.063	0,0%
Lucros (prejuízos) acumulados	(223.990)	(202.160)	10,8%	(79.007)	183,5%
Total do passivo e patrimônio líquido	3.132.181	3.118.797	0,4%	2.929.818	6,9%

¹ Conforme detalhado na nota explicativa nº 16 da DFP de 2011.