

Teleconferência de Resultados Sexta-feira, 16 de agosto de 2013

Português
(com tradução simultânea para o inglês)
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
Código: Viver
Replay: +55 (11) 3127-4999
Código Replay: 55857605

Inglês
Telefone: +1 (516) 300 1066
Código: Viver
Telefone Replay: +55 (11) 3127 4999
Senha: 51232211

Viver Anuncia os Resultados do Segundo Trimestre de 2013

São Paulo, 14 de agosto de 2013 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao segundo trimestre encerrado em 30 de junho de 2013 (2T13).

Destaques

▼ **Redução de mais de 50% nas despesas gerais e administrativas** considerando o número de junho anualizado comparado com realizado 2012. Redução de 31% frente ao mesmo trimestre do ano anterior para R\$ 13,6 milhões no 2T13.

▼ **Recebimento de aproximadamente R\$ 40 milhões** referente ao sinal da venda do complexo de terrenos denominados "Lagoa dos Ingleses". O closing da operação encontra-se em fase final de estruturação.

▼ **Redução do risco de performance** com afetação da maioria dos 25 sites em construção e financiamento suplementar para as obras.

▼ **Grande volume de entregas, 80% do portfólio de obras sendo entregue nos próximos 18 meses** agregando R\$ 718 milhões aos recebíveis performados e R\$ 242 milhões ao estoque concluído no período.

▼ **Geração positiva de caixa** com redução de seu endividamento líquido de aproximadamente R\$ 6 milhões.

▼ **Rolagem por mais 18 meses de um CRI no total R\$ 87,9 milhões.**

▼ **Emissão de novo CRI de R\$ 60 milhões**, com prazo total de três anos e destinação dos recursos para alongamento das dívidas corporativas ocorrida após o término do trimestre.

▼ **Aprovação pelo Conselho da Companhia a emissão de Debêntures** conversíveis em ações ordinárias de até R\$ 125 milhões que se encontra em curso, ocorrido também após o o término do trimestre.

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

Índice

Eventos subsequentes ao encerramento do 2T13.....	3
Indicadores Operacionais e Financeiros	3
Desempenho Operacional	4
Desempenho Econômico-Financeiro	6
Balanco Patrimonial	9
Apêndice.....	14

Eventos subsequentes ao encerramento do 2T13

Após o encerramento do segundo trimestre de 2013, ocorreram duas importantes operações envolvendo o fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, detalhados a seguir:

▼ Conclusão da emissão do CRI no montante de R\$ 60 milhões, com prazo total de três anos e destinação dos recursos para alongamento das dívidas corporativas e projetos imobiliários em andamento.

▼ Aprovação pelo Conselho emissão de Debêntures conversíveis em ações ordinárias no montante de até R\$ 125 milhões. O preço de conversão fixo é de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por ação. Os recursos serão destinados ao reforço do capital de giro e fortalecimento da estrutura de capital da Companhia.

Indicadores Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	2T13	2T12	Var%	1S13	1S12	Var%
Lançamentos (100%)	-	-	n.a.	36,8	-	n.a.
Lançamentos (% Viver)	-	-	n.a.	25,7	-	n.a.
Lançamentos (Unidades)	-	-	n.a.	240	-	n.a.
Preço Médio de Lançamentos	-	-	n.a.	153,1	1.037,7	n.a.
Vendas Contratadas (100%)	60,3	75,1	-19,7%	143,9	270,4	-46,8%
Vendas Contratadas (% Viver)	27,3	36,8	-26,0%	71,7	175,1	-59,0%
Vendas Contratadas (Unidades)	172	351	-51,0%	482	1.175	-59,0%
Preço Médio de Vendas	350,5	213,9	63,8%	298,6	230,1	29,8%

Destaques Financeiros	2T13	2T12	Var%	1S13	1S12	Var%
Receita Líquida (R\$ 000)	65,7	92,4	-28,9%	112,8	260,6	-56,7%
Lucro Bruto (R\$ 000)	(4,1)	(8,0)	-48,3%	1,1	19,6	-94,3%
Margem Bruta	-6,3%	-8,7%	-27,2%	1,0%	7,5%	-86,9%
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	(0,2)	(10,9)	-98,2%	7,1	13,3	-46,4%
Margem EBITDA Ajustada	-0,3%	-11,8%	-97,5%	6,3%	5,1%	23,8%
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$000)	(46,1)	(42,9)	7,6%	(86,3)	(64,7)	33,3%
Margem Líquida	-70,3%	-46,4%	n.a.	-76,5%	-24,8%	n.a.
Receitas a Apropriar (R\$ 000)	300,1	332,9	-9,9%	300,1	332,9	-9,9%
Resultados a Apropriar (R\$ 000)	93,9	112,8	-16,7%	93,9	112,8	-16,7%
Margem dos Resultados a Apropriar	31,3%	33,9%	-258 bps	31,3%	33,9%	-258 bps
Despesas com comercialização	(3,7)	(9,5)	-61,1%	(8,1)	(18,5)	-56,3%
G&A	(13,6)	(19,9)	-31,7%	(28,3)	(38,5)	-26,6%

Desempenho Operacional

Lançamentos

Nenhum projeto foi lançado durante o segundo trimestre e fechamos os primeiros seis meses do ano com lançamento do loteamento Reserva Aquarela, com VGV Viver de R\$ 25.7 milhões.

Lançamentos 1S13

Segmentos	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12
Médio	25,7	-	na	240	-	na	153.146	-	na
TOTAL	25,7	-	na	240	-	na	153.146	-	na

Região	Lançamentos % Viver (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$000)		
	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12
São Paulo	25,7	-	na	240	-	na	153.146	-	na
TOTAL	25,7	-	na	240	-	na	153.146	-	na

Vendas Contratadas e Distratos

No 2T13, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$60,9 milhões, os distratos encerraram o trimestre em R\$ 33,6 milhões, 41% menor que o trimestre anterior, reflexo do trabalho importante realizado na carteira de clientes ao longo dos últimos meses. O resultado comercial líquido do trimestre foi de R\$27,3 milhões.

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

Vendas Contratadas 2T13

Segmento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milion)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	2T13	2T12	2T13 x 2T12	2T13	2T12	2T13 x 2T12	2T13	2T12	2T13 x 2T12
Super Economico	5,2	32,1	-83,9%	49,0	307	-84,0%	107.436	109.114	-1,5%
Economico	10,1	(2,4)	-521,3%	46,0	1	4500,0%	213.369	997.187	-78,6%
Médio	6,2	4,8	29,4%	42,0	38	10,5%	451.168	574.800	-21,5%
Médio-Alto	5,5	(6,3)	-186,3%	34,0	(9)	-477,8%	764.315	(282.708)	-370,4%
Alto	-	7,5	-100,0%	-	8	-100,0%	-	1.883.533	-100,0%
Turismo e Comercial	0,3	1,1	-76,2%	1,0	6	-83,3%	270.738	189.894	42,6%
TOTAL	27,3	36,8	-26,0%	172	351	-51,0%	350.499	213.930	63,8%

Região	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milion)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	2T13	2T12	2T13 x 2T12	2T13	2T12	2T13 x 2T12	2T13	2T12	2T13 x 2T12
São Paulo	11,8	6,8	74,3%	61,0	69	-11,6%	677.262	360.340	88,0%
Sudeste (ex.SP)	(3,0)	(6,6)	-55,4%	(9,0)	(24)	-62,5%	328.288	146.912	123,5%
Sul	9,2	22,5	-59,2%	57,0	222	-74,3%	160.781	101.197	58,9%
Centro-Oeste	(0,1)	5,9	-102,2%	(5,0)	18	-127,8%	159.983	832.028	-80,8%
Norte	8,9	4,4	103,5%	65,0	40	62,5%	200.357	265.066	-24,4%
Nordeste	0,5	3,9	-88,2%	3,0	26	-88,5%	179.862	219.506	-18,1%
TOTAL	27,3	36,8	-26,0%	172	351	-51,0%	350.499	213.930	63,8%

Ano de lançamento	Vendas Contratadas % Viver (R\$ milion)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	2T13	2T12	2T13 x 2T12	2T13	2T12	2T13 x 2T12	2T13	2T12	2T13 x 2T12
Lançamentos de 2013	1,9	-	n.a.	11	-	n.a.	241.841	-	n.a.
Lançamentos de 2012	-	4,7	-100,0%	-	6	-100,0%	-	1.557.048	-100,0%
Lançamentos de 2011	5,6	23,4	-75,9%	31	185,0	-83,2%	975.518	220.169	343,1%
Lançamentos de 2010	5,9	15,9	-62,6%	46	194	-76,3%	235.776	97.926	140,8%
Lançamentos de 2009	1,4	2,9	-52,6%	9	23,0	-60,9%	514.300	523.734	-1,8%
Lançamentos anteriores a 2009	12,5	(10,0)	-224,9%	75	(57)	-231,6%	158.801	105.747	50,2%
TOTAL	27,3	36,8	-26,0%	172	351	-51,0%	350.499	213.930	63,8%

¹ Exclui projetos comerciais.

Vendas Contratadas 1S13

Segmento	Vendas Contratadas %Viver (R\$ milion)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12
Super Economico	7,9	70,9	-88,8%	80,0	706	-88,7%	102.942	109.051	-5,6%
Economico	14,8	19,6	-24,5%	71,0	193	-63,2%	229.644	187.886	22,2%
Médio	31,2	20,0	55,5%	257,0	142	81,0%	251.364	364.975	-31,1%
Médio-Alto	17,0	43,4	-60,8%	77,0	94	-18,1%	700.838	697.333	0,5%
Alto	-	18,6	-100,0%	-	32	-100,0%	-	1.161.451	-100,0%
Turismo e Comercial	0,8	2,6	-68,0%	(3,0)	8	-137,5%	(492.421)	322.191	-252,8%
TOTAL	71,7	175,1	-59,0%	482	1.175	-59,0%	298.610	230.104	29,8%

Região	Vendas Contratadas %Viver (R\$ milion)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12
São Paulo	45,3	62,8	-27,9%	306,0	352	-13,1%	363.484	283.441	28,2%
Sudeste (ex SP)	(13,0)	(0,4)	2812,3%	(25,0)	(18)	38,9%	518.606	(258.693)	-300,5%
Sul	17,8	50,8	-64,9%	119,0	424	-71,9%	149.798	119.838	25,0%
Centro-Oeste	(2,2)	20,5	-111,0%	(23,0)	75	-130,7%	141.592	652.877	-78,3%
Norte	15,5	23,8	-34,8%	79,0	186	-57,5%	278.516	220.731	26,2%
Nordeste	8,3	17,7	-53,1%	26,0	156	-83,3%	349.883	160.967	117,4%
TOTAL	71,7	175,1	-59,0%	482	1.175	-59,0%	298.610	230.104	29,8%

Ano de lançamento	Vendas Contratadas %Viver (R\$ milion)			# de unidades ¹			Preço médio unidade (R\$000) ¹		
	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12	1S13	1S12	1S13 x 1S12
Lançamentos de 2013	19,3	-	na	176	-	na	156.883	-	na
Lançamentos de 2012	-	10,6	-100,0%	-	19	-100,0%	-	1.120.872	-100,0%
Lançamentos de 2011	10,9	70,3	-84,5%	67	537,0	-87,5%	777.331	218.413	255,9%
Lançamentos de 2010	10,1	53,3	-81,0%	96	546	-82,4%	216.869	121.294	78,8%
Lançamentos de 2009	4,1	4,1	-0,2%	39	32,0	21,9%	353.480	484.888	-27,1%
Lançamentos anteriores a 2009	27,3	36,7	-25,8%	104	41	153,7%	284.927	1.220.600	-76,7%
TOTAL	71,7	175,1	-59,0%	482	1.175	-59,0%	298.610	230.104	29,8%

¹ Exclui projetos comerciais.

Velocidade de Vendas (R\$ mil)

	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13
Estoque Inicial	860.356	682.181	641.022	666.180	592.526
Lançamentos	-	-	-	25.729	-
Vendas Contratadas	36.816	32.020	(13.586)	44.459	27.252
VSO trimestral	4,3%	4,7%	-2,1%	6,4%	4,6%

VSO= Vendas Contratadas/(Estoque Inicial+Lançamentos)

Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 30 de junho de 2013 a Companhia possuía 25 projetos em construção. Com os esforços operacionais direcionados a entregas dos seus projetos, a Companhia implantou diversas medidas para reduzir o risco de performance, como afetação da maioria das SPEs e a contratação de financiamento suplementar para as obras.

A tabela abaixo detalha o cronograma de entrega de sites, como a performance prevista dos recebíveis e do estoque a valor de mercado da Companhia:

	Concluído	2S13	2014	2015 em diante	Total
Sites	n.a.	7	13	5	25
Cronograma de recebíveis	279.2	255.3	462.8	55.7	1,053.0
Estoque	246.6	96.4	145.4	102.3	590.7

O cronograma de entrega da Companhia demonstra o baixo risco de performance do seu portfólio, sendo que 80% dos sites serão entregues nos próximos 18 meses, agregando R\$ 718 milhões aos recebíveis performados e R\$ 242 milhões ao estoque concluído no período.

Banco de Terrenos

Em 30 de junho de 2013, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 3,9 bilhões. 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 ¹

	VGV Potencial - Participação Viver (R\$ milhões)						Total
	Super Econômico	Econômico	Médio	Médio-Alto	Alto	Comercial	
São Paulo (estado)	12,1	-	322,1	89,0	-	136,4	559,6
Sudeste (ex SP)	-	-	-	-	197,7	24,0	221,7
Sul	63,2	14,7	52,0	-	-	62,0	191,9
Centro-Oeste	-	-	-	-	-	-	-
Norte	-	-	-	-	-	-	-
Nordeste	-	-	-	-	-	-	-
Total do VGV (% Viver)	75,3	14,7	374,1	89,0	197,7	222,4	973,2
% do Total	7,7%	1,5%	38,4%	9,1%	20,3%	22,9%	100,0%
Número de Unidades	1.083	92	1.681	203	1.931	970	5.960

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

Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária. Como forma de permitir a comparação, os resultados dos trimestres anteriores foram ajustados pelo novo critério de consolidação (IFRS 10).

Receita Líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 65,7 milhões no 2T13, 28,9% abaixo dos R\$ 92,4 milhões registrados no 2T12. A variação deveu-se principalmente pela redução de 28% das vendas líquidas quando comparado com mesmo período do ano anterior e em função de não terem sido realizados lançamentos significativos ao longo do período e no trimestre reportado.

Custos dos Imóveis

No 2T13, o custo dos imóveis totalizou R\$ 69,8 milhões comparado a um custo de R\$ 100,4 milhões no 2T12. Essa diminuição deveu-se principalmente pelas entregas realizadas e pela ausência de lançamentos significativos ao longo do período. A amortização dos encargos financeiros capitalizados totalizaram R\$ 18,1 milhões no 2T13, representando 26% do custo dos imóveis do período.

A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	2T13	1T13	2T12	2T13x1T13	2T13x2T12
Custo dos Imóveis	69.814	41.859	100.410	66,8%	-30,5%
Custo com terreno, incorporação e construção	51.730	26.049	85.259	98,6%	-39,3%
Encargos Financeiros	18.084	15.810	15.151	14,4%	19,4%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 2T13, o lucro bruto ficou negativo em R\$ 4,1 milhões, impactado (i) pelo baixo volume de vendas líquidas e (ii) principalmente pela amortização de juros financeiros capitalizados de R\$18.1 milhões. Excluindo as despesas financeiras, a margem bruta ajustada atingiu 21% no 2T13.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	2T13	1T13	2T12	2T13x1T13	2T13x2T12
Lucro Bruto	(4.149)	5.258	(8.018)	-178,9%	-48,3%
Margem Bruta	-6,3%	11,2%	-8,7%	-1748 bps	236 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	21,2%	44,7%	7,7%	-2349 bps	1350 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

As tabelas abaixo apresentam um comparativo da margem apropriada no 2T13 e acumulada por ano de lançamento.

Ano de Lançamento	2T13		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2013	943	488	51,7%
Lançamentos de 2012	-	-	na
Lançamentos de 2011	1.281	(1.257)	-98,1%
Lançamentos de 2010	17.779	1.109	6,2%
Lançamentos de 2009	-	-	na
Lançamentos anteriores a 2009	33.817	(2.253)	-6,7%
Serviços	1.646	(18)	-1,1%
Lagoa dos Ingleses	10.199	(2.218)	-21,7%
TOTAL	65.665	(4.149)	-6,3%

Ano de Lançamento	Acumulado desde o lançamento 2T13		
	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2013	13.784	5.860	42,5%
Lançamentos de 2012	13.391	4.130	30,8%
Lançamentos de 2011	61.511	9.342	15,2%
Lançamentos de 2010	310.358	27.973	9,0%
Lançamentos de 2009	-	-	na
Lançamentos anteriores a 2009	2.399.640	407.021	17,0%
Serviços	1.646	(18)	-1,1%
Lagoa dos Ingleses	10.199	(114.753)	na
TOTAL	2.810.529	339.555	12,1%

No 2T13, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 300 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$ 93,9 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 31,4%, 258 pontos base abaixo da margem registrada no 2T12.

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)	2T13	1T13	2T12	2T13x1T13	2T13x2T12
Receita a apropriar	300.063	319.040	332.895	-5,9%	-9,9%
Custo a apropriar	(206.123)	(218.978)	(220.072)	-5,9%	-6,3%
Resultado Bruto a apropriar	93.940	100.062	112.823	-6,1%	-16,7%
Margem a apropriar	31,3%	31,4%	33,9%	-06 bps	-258 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 2T13, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 3,7 milhões, apresentando uma redução de 61,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. A não realização de lançamentos explica a redução na rubrica. As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 13,6 milhões no 2T13, uma redução de 31,7% em relação ao 2T12, resultado das ações implementadas de redução de custos e revisão de processos. Em junho atingimos o patamar anualizado de despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização de R\$ 40 milhões.

EBITDA

O EBITDA ajustado ficou próximo do breakeven no 2T13, ainda impactado pela não realização de lançamentos no trimestre atual e anteriores, além do volume de cancelamento de vendas no período.

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

EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ mil)

	2T13	1T13
EBT	(46.310)	(33.110)
(+) Resultado Financeiro		
Despesa financeira (Líquida)	25.308	16.774
Despesa financeira (SFH)	8.617	6.022
Despesa financeira (Corporativa)	9.467	9.788
EBIT	(2.918)	(526)
Depreciação	1.099	1.102
Amortização	(15)	-
EBITDA	(1.834)	576
Margem EBITDA	-2,8%	1,2%
Itens não recorrentes	1.643	6.714
EBIT Ajustado	(1.275)	6.188
EBITDA Ajustado	(191)	7.290
Margem EBITDA ajustada	-0,3%	15,5%

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 25,3 milhões no 2T13, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$ 12,4 milhões no 2T12. O aumento significativo em relação ao ano anterior reflete a decisão da Companhia de postergar lançamentos de alguns projetos que fazem parte do nosso

banco de terrenos em linha com nossa estratégia de atuação e foco geográfico, a qual os juros deixaram de ser capitalizados no custo dos terrenos e passaram a ser apropriados diretamente ao resultado financeiro.

Lucro Líquido

No 2T13, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 46,1 milhões, ainda impactado (i) pelos encargos financeiros (ii) cancelamento de vendas;(iii) em função de não terem sido realizados lançamentos significativos nos exercícios anteriores e nenhum no trimestre reportado.

Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

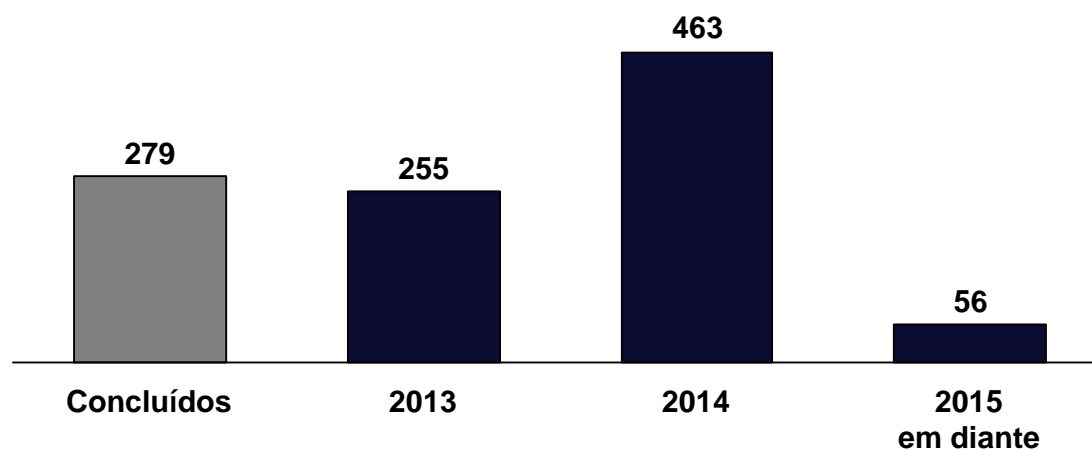
Em 30 de junho de 2013, as contas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizavam R\$ 163,3 milhões, contra um saldo de R\$ 150,1 milhões apurado em 31 de março de 2013.

Gestão de Carteira e Repasse

Contas a receber (R\$ mil)

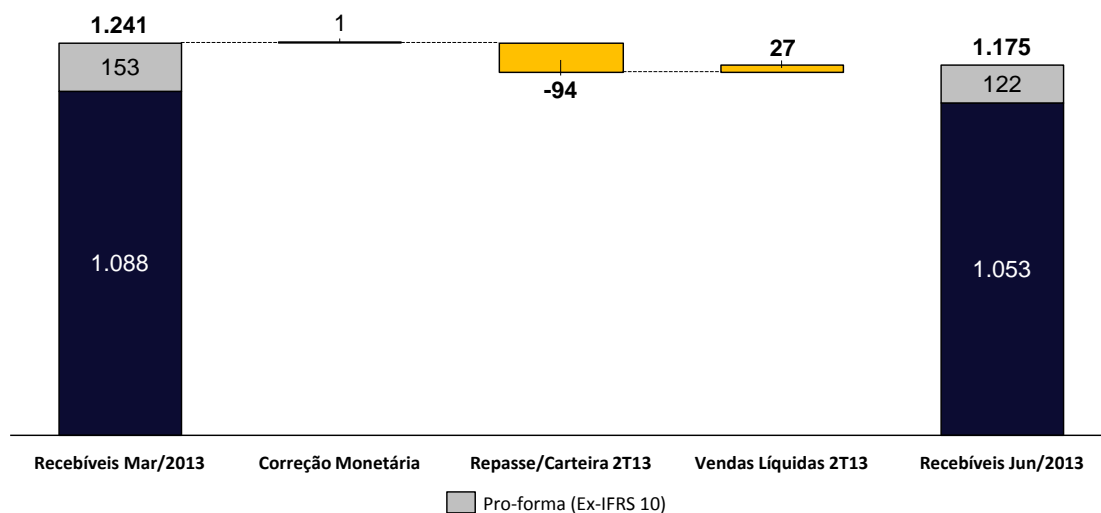
	2T13	1T13	2T12	2T13x1T13	2T13x2T12
Curto Prazo	657,265	671,182	919,035	-2.1%	-28.5%
Longo Prazo	96,277	99,024	153,402	-2.8%	-37.2%
Total "on balance"	753,542	770,206	1,072,437	-2.2%	-29.7%
Total "off balance"	299,380	318,630	530,428	-6.0%	-43.6%
Total de Contas a Receber	1,052,922	1,088,836	1,602,865	-3.3%	-34.3%

Cronograma de recebíveis com base na entrega dos projetos (R\$ milhões)



Encerramos o 2T13 com uma carteira total de aproximadamente R\$ 1.1 bi, sendo que R\$ 279 milhões são recebíveis de projetos concluídos e R\$ 718 milhões sendo performados nos próximos 18 meses.

O processo de repasse vem se mostrando eficiente, os recursos gerados atingiram R\$ 94 milhões no 2T13.



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

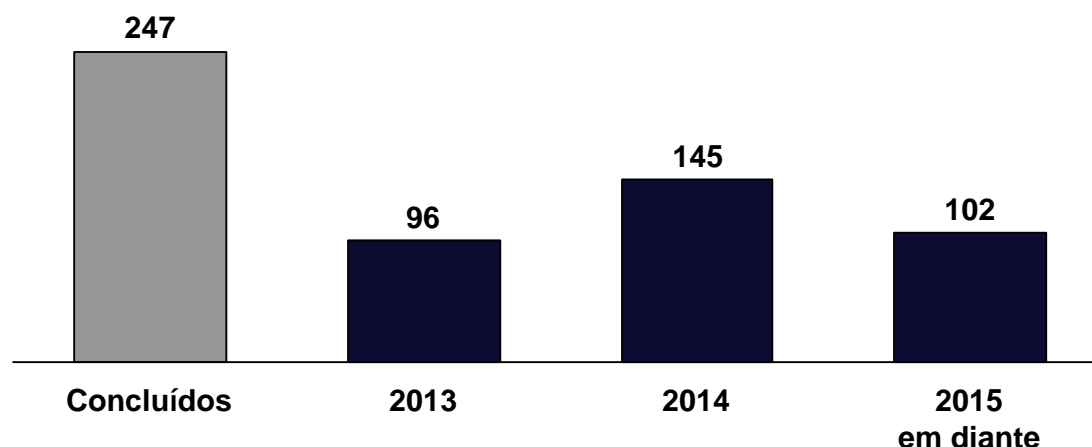
Em 30 de junho de 2013, o saldo do estoque da Viver era de R\$1,1 bilhão. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento, adiantamentos a fornecedores e unidades concluídas, como detalhado abaixo.

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	2T13	1T13	2T12	2T13x1T13	2T13x2T12
Terrenos	778.177	776.047	896.624	0,3%	-13,2%
Construções em andamento	137.454	135.239	195.736	1,6%	-29,8%
Unidades prontas	179.768	199.062	153.952	-9,7%	16,8%
Adiantamento a fornecedores	16.619	17.071	26.933	-2,6%	-38,3%
Total	1.112.018	1.127.419	1.273.245	-1,4%	-12,7%

Estoque a Valor de Mercado

O gráfico abaixo apresenta a composição do VGV de nosso estoque a valor de mercado considerando o cronograma de entrega dos projetos:

Cronograma de entrega do estoque a valor de mercado (R\$ 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	5.254	-	-	-	-	5.254
Médio Alto	31.161	47.979	13.283	-	-	92.423
Médio	19.924	37.752	43.779	84.953	-	186.408
Econômico e Super Econômico	60.600	10.717	4.517	50.205	50.902	176.941
Turismo e Comercial	129.652	-	-	-	-	129.652
TOTAL	246.590	96.448	61.580	135.158	50.902	590.678
%	41,7%	16,3%	10,4%	22,9%	8,6%	100,0%

Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 332,4 milhões ao final do 2T13 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 66,0%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 198,1% no final do 2T13. Vale ressaltar que com o closing da venda do complexo de terrenos "Lagoa dos Ingleses" aproximadamente 55% da dívida corporativa de curto prazo da Companhia será amortizada.

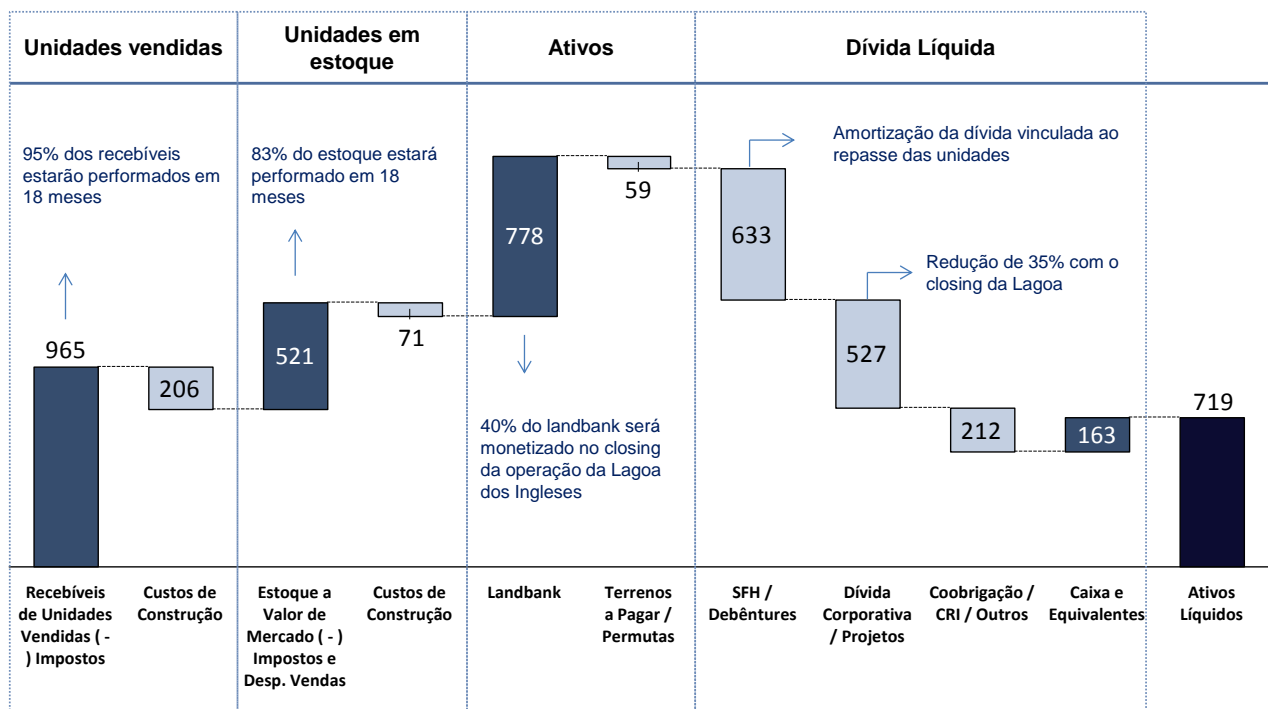
Estrutura de Capital (R\$ milhões)

	Jun 13	Mar 13	Dez 12
Curto Prazo	655,4	595,3	557,2
Dívida Corporativa	324,7	273,7	258,4
Dívida de SFH e projetos	330,7	321,6	298,8
Longo Prazo	505,0	557,4	645,4
Dívida Corporativa	65,0	122,2	158,2
Dívida de SFH e projetos	440,0	435,2	487,2
Dívida Total	1.160,4	1.152,7	1.202,6
Caixa e Disponibilidades	163,3	150,1	183,5
Dívida Líquida	997,1	1.002,6	1.019,1
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	332,4	337,0	332,2
Patrimônio Líquido	503,4	549,5	589,3
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	198,1%	182,5%	172,9%
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	66,0%	61,3%	56,4%

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

Estrutura de capital de longo prazo

O gráfico abaixo demonstra o valor dos ativos líquidos da Companhia em 30/06/2013:



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

www.viver.com.vc/ri

Apêndice

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2T13	1T13	2T13 x 1T13	2T12	2T13 x 2T12
Receita Operacional Bruta	67.676	57.379	17,9%	96.293	-29,7%
Impostos sobre serviços e receitas	(2.011)	(10.262)	-80,4%	(3.901)	-48,4%
Receita operacional líquida	65.665	47.117	39,4%	92.392	-28,9%
Custos dos imóveis	(69.814)	(41.859)	66,8%	(100.410)	-30,5%
Lucro Bruto	(4.149)	5.258	-178,9%	(8.018)	-48,3%
Receitas (Despesas) Operacionais	(16.853)	(21.594)	-22,0%	(19.854)	-15,1%
Despesas com comercialização	(3.713)	(4.383)	-15,3%	(9.537)	-61,1%
Despesas gerais e administrativas	(13.599)	(14.655)	-7,2%	(19.898)	-31,7%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(490)	(7.829)	-93,7%	(59)	730,5%
Resultado de equivalência patrimonial	949	5.273	-82,0%	9.640	-90,2%
Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro	(21.002)	(16.336)	28,6%	(27.872)	-24,6%
Resultado financeiro líquido	(25.308)	(16.774)	50,9%	(12.434)	103,5%
Despesas financeiras	(31.742)	(25.109)	26,4%	(21.849)	45,3%
Receitas financeiras	6.434	8.335	-22,8%	9.415	-31,7%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(46.310)	(33.110)	39,9%	(40.306)	14,9%
Imposto de renda e contribuição social	(487)	(6.310)	-92,3%	(3.108)	-84,3%
Prejuízo líquido do período	(46.797)	(39.420)	18,7%	(43.414)	7,8%
Participação de não controladores	653	(694)	-194,1%	(92)	-809,8%
Prejuízo líquido do período proveniente de operações continuadas					
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações de continuidades	-	-	nc	621	-100,0%
Lucro líquido do exercício	(46.144)	(40.114)	15,0%	(42.885)	7,6%

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	1S13	1S12	1S13 x 1S11
Receita Operacional Bruta	125.055	272.532	-54,1%
Impostos sobre serviços e receitas	(12.273)	(11.892)	3,2%
Receita operacional líquida	112.782	260.640	-56,7%
Custos dos imóveis	(111.673)	(241.081)	-53,7%
Lucro Bruto	1.109	19.559	-94,3%
Receitas (Despesas) Operacionais	(38.447)	(46.670)	-17,6%
Despesas com comercialização	(8.096)	(18.536)	-56,3%
Despesas gerais e administrativas	(28.254)	(38.512)	-26,6%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(8.319)	1.795	-563,5%
Resultado de equivalência patrimonial	6.222	8.583	-27,5%
Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro	(37.338)	(27.111)	37,7%
Resultado financeiro líquido	(42.082)	(26.180)	60,7%
Despesas financeiras	(56.851)	(47.676)	19,2%
Receitas financeiras	14.769	21.496	-31,3%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(79.420)	(53.291)	49,0%
Imposto de renda e contribuição social	(6.797)	(11.204)	-39,3%
Prejuízo líquido do período	(86.217)	(64.495)	33,7%
Participação de não controladores	(41)	(1.677)	-97,6%
Prejuízo líquido do período proveniente de operações continuadas		1.457	n.a.
Lucro (prejuízo) do exercício provenientes de operações de continuidades	-	1.457	n.a.
Lucro líquido do exercício	(86.258)	(64.715)	33,3%

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Jun 13	Mar 13	Jun 2013 x Mar 2013	Jun 12	Jun 2013 x Jun 2012
ATIVO					
Circulante	1,556,036	1,620,471	-4.0%	1,686,324	-7.7%
Caixa e equivalentes de caixa	48,642	30,397	60.0%	80,868	-39.9%
Títulos e valores mobiliários	106,021	111,525	-4.9%	184,384	-42.5%
Contas a receber	664,954	676,699	-1.7%	908,410	-26.8%
Imóveis a comercializar	653,944	725,198	-9.8%	484,536	35.0%
Créditos diversos	43,890	39,713	10.5%	24,187	81.5%
Impostos e contribuições a compensar	6,611	5,432	21.7%	2,405	174.9%
Despesas com vendas a apropriar	1,974	1,507	31.0%	1,534	28.7%
Ativos mantidos para venda	30,000	30,000	0.0%	-	nd
Não circulante	805,246	760,211	5.9%	1,293,532	-37.7%
Realizável a longo prazo	658,465	607,502	8.4%	1,054,957	-37.6%
Títulos e valores mobiliários	8,647	8,188	5.6%	8,620	0.3%
Contas a receber	96,277	99,024	-2.8%	153,402	-37.2%
Imóveis a comercializar	458,074	402,221	13.9%	788,709	-41.9%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos:	56,832	58,319	-2.5%	56,409	0.7%
Partes relacionadas	2,177	3,368	-35.4%	2,482	-12.3%
Impostos e contribuições a compensar	35,675	35,241	1.2%	42,950	-16.9%
Despesas com vendas a apropriar	783	1,141	-31.4%	2,385	-67.2%
	146,781	152,709	-3.9%	238,575	-38.5%
Investimentos	94,586	98,569	-4.0%	157,556	-40.0%
Imobilizado líquido	28,356	29,756	-4.7%	41,641	-31.9%
Intangível	23,839	24,384	-2.2%	39,378	-39.5%
Total do ativo	2,361,282	2,380,682	-0.8%	2,979,856	-20.8%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	1,099,433	957,628	14.8%	1,331,139	-17.4%
Empréstimos e financiamentos	519,980	473,507	9.8%	605,700	-14.2%
Debêntures	135,392	121,863	11.1%	310,329	-56.4%
Coobrigação na cessão de recebíveis	16,436	20,783	-20.9%	104,189	-84.2%
Certificados de recebíveis imobiliários	68,172	64,794	5.2%	118,843	-42.6%
Obrigações com investidores	35,827	38	94181.6%	-	nd
Adiantamento na alienação de ativo destinado a venda	19,985	19,985	nd	-	nd
Operações com derivativos	-	-	nd	8,392	-100.0%
Fornecedores	34,038	34,136	-0.3%	33,666	1.1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	100,875	96,153	4.9%	80,219	25.7%
Contas a pagar	40,541	41,093	-1.3%	31,106	30.3%
Credores por imóveis compromissados	10,565	10,704	-1.3%	13,032	-18.9%
Adiantamentos de clientes e outros	52,370	16,975	208.5%	21,277	146.1%
Partes relacionadas	59,310	51,272	15.7%	-	nd
Provisões	5,688	5,902	-3.6%	4,386	29.7%
Provisões para perdas em investimentos	254	423	-40.0%	-	nd
Passivos relacionados com ativos mantidos para vend.	-	-	nd	-	nd
Não Circulante	753,311	865,774	-13.0%	703,963	7.0%
Empréstimos e financiamentos	227,258	275,896	-17.6%	291,400	-22.0%
Debêntures	277,726	281,456	-1.3%	99,296	179.7%
Coobrigação na cessão de recebíveis	40,252	45,609	-11.7%	59,401	-32.2%
Certificados de recebíveis imobiliários	46,934	66,959	-29.9%	29,909	56.9%
Operações com derivativos	-	-	nd	-	nd
Obrigações com investidores	4,250	33,341	-87.3%	10,715	-60.3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	79,499	83,701	-5.0%	74,648	6.5%
Contas a pagar	6,615	6,511	1.6%	8,806	-24.9%
Credores por imóveis compromissados	-	-	nd	38,709	-100.0%
Adiantamentos de clientes e outros	41,962	45,663	-8.1%	67,421	-37.8%
Provisões	28,815	26,638	8.2%	23,658	21.8%
Participação dos não controladores	5,136	7,734	-33.6%	6,410	-19.9%
Patrimônio Líquido	503,402	549,546	-8.4%	938,344	-46.4%
Capital social	1,258,060	1,258,060	0.0%	1,208,063	4.1%
Prejuízos acumulados	(754,658)	(708,514)	6.5%	(269,719)	179.8%
Total do passivo e patrimônio líquido	2,361,282	2,380,682	-0.8%	2,979,856	-20.8%