

Receita Líquida alcança R\$ 85,2 milhões
VGV totaliza R\$ 94,3 milhões
Vendas contratadas crescem 63%

São Paulo, 11 de maio de 2006 – A Rossi Residencial S.A. (Bovespa: RSID3), uma das maiores incorporadoras de imóveis residenciais do País, anuncia os resultados do 1º trimestre de 2006 (1T06). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em BR GAAP e em reais (R\$). Todas as comparações referem-se ao primeiro trimestre de 2005 (1T05), exceto onde indicado o contrário.

Destaques do Período:

- A receita líquida do período alcançou R\$ 85,2 milhões no primeiro trimestre de 2006, evoluindo 3% sobre o mesmo período do ano anterior.
- O valor global das vendas (VGV) totalizou R\$ 94,3 milhões no 1T06 com o lançamento de 453 unidades, contando com 86,5% da Rossi nos empreendimentos.
- As vendas contratadas evoluíram 63%, passando de R\$ 80,6 milhões no 1T05 para R\$ 131,7 milhões no 1T06.
- O EBITDA totalizou R\$ 10,2 milhões, representado uma queda de 7% sobre o mesmo período de 2005. A margem de EBITDA atingiu 12% no primeiro trimestre de 2006, representando uma diminuição de 1 p.p. sobre a margem do mesmo período de 2005.
- O lucro líquido passou de R\$ 6,8 milhões positivos no 1T05 para R\$ 25,0 milhões negativos do 1T06, devido aos gastos não-recorrentes relativos à emissão e colocação de ações no período. Excluindo estas despesas, o lucro líquido teria alcançado R\$ 22,6 milhões, ou crescimento de 230,9% sobre o mesmo período do ano anterior.

Relações com Investidores

Sérgio Rossi Cuppoloni – Diretor

Sergiorossi@rossiresidencial.com.br

(55-11) 3759-7222

Indicadores Operacionais	1T05	1T06	Var (%)
<u>Lançamentos</u>			
Número de Lançamentos	1	5	400,0%
Área Útil Total Lançada (m²)	5.245	51.229	962,7%
Unidades Lançadas	88	453	414,8%
VGV¹ Lançado (R\$ mil)	5.834	94.303	1.516,4%
Preço Médio por Área Lançada (R\$/m²)	1.112	1.841	52,16%
<u>Vendas</u>			
Valor das vendas contratadas (R\$ mil)	80.559	131.691	63,5%
Área útil vendida (m²)	44.471	69.680	56,7%
Unidades vendidas	493	578	17,2%

¹ Corresponde ao valor total a ser potencialmente obtido pela Companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a um certo preço.

Indicadores Financeiros R\$ (mil)	1T05	1T06	Var (%)
Receita Operacional Líquida	82.754	85.209	3,0%
Lucro Bruto	25.606	25.542	-0,2%
Margem Bruta	30,9%	30,0%	0,9
Lucro (Prejuízo) Operacional	8.286	9.447	14,0%
Margem Operacional	10,0%	11,1%	1,1
EBTIDA¹	10.921	10.155	-7,0%
Margem EBTIDA (%)	13,2%	11,9%	-1,3
Lucro Líquido do Exercício	6.819	(24.953)	-465,9%
Lucro Líquido do Exercício Ajustado¹	6.819	22.565	230,9%
Margem Líquida	8,2%	-29,3%	-37,5
Margem Líquida Ajustada¹	8,2%	26,5%	18,3

¹ excluindo os efeitos das despesas não –recorrentes com a emissão de ações R\$ 47,5 milhões

Lançamentos e Vendas:

Nesse trimestre foram lançados 5 empreendimentos que totalizaram R\$ 94,3 milhões de valor global de vendas (VGV), sendo R\$ 81,6 milhões correspondentes à parte da Rossi e o restante à parte dos sócios.

Em linha com a estratégia de ampliação da área de atuação, a Companhia lançou seu primeiro empreendimento em Osasco, município da Região Metropolitana de São Paulo, tendo comercializado 24% das unidades, demonstrando mais uma vez a aceitação dos produtos Rossi, por parte dos compradores de imóveis.

É importante ressaltar que as férias de verão e a ocorrência de grandes feriados (Carnaval e, ocasionalmente, a Páscoa) afetam negativamente o desempenho de vendas, razão pela qual o maior volume de lançamentos concentra-se do segundo semestre do ano. Historicamente o VGV lançado no primeiro trimestre representa entre 10% e 15% do total do ano.

Lançamentos						
	VGV R\$ mil	Área útil m ²	Unid.	% Vendido	% Part. Rossi	VGV Parte Rossi
<u>Região Metropolitana de São Paulo</u>						
Gran Vita Parque Club	35.632	15.674	152	24%	100%	35.632
<u>Porto Alegre</u>						
Terra Mater Club House	45.644	25.556	119	83%	75%	34.233
<u>Campinas e Sumaré</u>						
Praça Capital – Fase II	4.282	1.811	44	75%	70%	2.997
Condomínio das Violetas	3.708	3.445	58	28%	100%	3.708
Condomínio das Camomilas	5.038	4.743	80	8%	100%	5.038
Total	94.303	51.229	453	54%	87%	81.608

Lançamentos	Unidades			VGV Lançado (R\$ mil)		
	1T05	1T06	Var. (%)	1T05	1T06	Var. (%)
Imóveis Residenciais						
Até R\$200,0 mil	88	138	56,8	5.834,1	8.745,9	49
De R\$200,1 mil a R\$350,0 mil		152			35.631,5	
De R\$350,1 mil a R\$500,0 mil		119			45.644,0	
Acima de R\$500,1 mil						
Imóveis Comerciais		44			4.281,9	
Total	88	453	414,8	5.834,1	94.303,4	1.516

As vendas contratadas no 1T06 totalizaram R\$ 131,7 milhões, apresentando um crescimento de 63% em relação ao 1T05. Desse total, R\$ 109,6 milhões corresponde a parte da Rossi e representa um crescimento de 81% frente às vendas contratadas no 1T05 (R\$ 60,6 milhões parte Rossi).

Destaca-se nesse trimestre, o sucesso de vendas do empreendimento Terra Mater Club House, na cidade de Porto Alegre. Trata-se de um condomínio fechado, com 119 casas de 3 e 4 dormitórios, em um terreno de 35.000 m².

Vendas Contratadas	Unidades			Vendas Contratadas (R\$ mil)		
	1T05	1T06	Var (%)	1T05	1T06	Var (%)
Imóveis Residenciais						
Até R\$200,0 mil	201	165	-17,9%	18.763	17.059	-9,1%
De R\$200,1 mil a R\$350,0 mil	268	225	-16,0%	51.364	50.378	-1,9%
De R\$350,1 mil a R\$500,0 mil	17	117	588,2%	6.496	47.901	637,4%
Acima de R\$500,1 mil	4	16	300,0%	3.553	11.008	209,8%
Imóveis Comerciais	3	55	1.733,3%	384	5.346	1.292,3%
Total	493	578	17,2%	80.559	131.691	63,5%

O quadro abaixo apresenta os totais de vendas contratadas e receitas apropriadas no primeiro trimestre de 2005 e 2006, por ano de lançamento dos empreendimentos:

1T05				
Lançamentos	Vendas Contratadas	% do Total Vendas Contratadas	Receitas	% do Total de Receitas
Lançados 2006	-	0%	-	0%
Lançados 2005	266	0%	981	1%
Lançados 2004	50.976	63%	12.439	15%
Lançados 2003	17.274	21%	32.892	40%
Lançados 2002	12.042	15%	36.443	44%
Total	80.559	100%	82.754	100%
1T06				
Lançamentos	Vendas Contratadas	% do Total Vendas Contratadas	Receitas	% do Total de Receitas
Lançados 2006	54.964	42%	5.647	7%
Lançados 2005	42.280	32%	8.456	10%
Lançados 2004	13.960	11%	34.016	40%
Lançados 2003	18.328	14%	36.670	43%
Lançados 2002	2.159	2%	421	0%
Total	131.691	100%	85.209	100%

Obras em Andamento:

Em 31 de março de 2006 a Companhia possuía 39 canteiros de obras, totalizando 48 empreendimentos que representam um total de 5.846 unidades, equivalentes a 818.066 m² de área em construção. Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do país, até 31 de março de 2006, lançamos 28.544 imóveis, num total de 2.825.235 m² de área construída, das quais 22.698 unidades, equivalentes a 2.007.169 m² já entregues.

Estoque de Terrenos:

A Companhia encerrou o trimestre com um estoque de 44 terrenos para lançamento de futuros empreendimentos, com potencial de gerar um total de 8.545 unidades, compreendendo 1.732.206 m² de área a ser construída.

Comentários sobre o Desempenho:

Receita Operacional Bruta. A receita operacional bruta apresentou crescimento de 2,5%, passando de R\$ 85,6 milhões no 1T05 para R\$ 87,7 milhões no 1T06. Este crescimento decorreu principalmente em função da evolução das obras dos empreendimentos em construção, permitindo um aumento da apropriação de receitas.

Impostos sobre Vendas. Os impostos sobre vendas diminuíram 11,4%, passando de R\$ 2,9 milhões no 1T05 para R\$ 2,5 milhões no 1T06. Essa redução é decorrente do volume de recursos recebidos pela companhia dos clientes ou oriundos de repasse bancário (critério caixa), que é base para apropriação dos impostos incidentes sobre as receitas.

Receita Operacional Líquida. A receita operacional líquida apresentou um crescimento de 3,0% , de R\$ 82,8 milhões no 1T05 para R\$ 85,2 milhões no 1T06, em linha com o aumento de nossa receita operacional bruta.

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos. O custo dos imóveis e serviços vendidos apresentou um crescimento de 4,4%, de R\$ 57,1 milhões no 1T05 para R\$ 59,7 milhões no 1T06. Esse crescimento foi decorrente do maior volume de obras em construção no período.

Lucro Bruto. O lucro bruto apresentou um decréscimo de 0,2%, de R\$ 25,6 milhões no 1T05 para R\$ 25,5 milhões no 1T06, em função dos fatores mencionados acima. A margem bruta decresceu de 31% no 1T05 para 30% da receita operacional líquida no 1T06. Essa redução é decorrente do mix dos empreendimentos em andamento que refletem a apropriação de resultados de empreendimentos lançados no passado, cujas condições de compra de terrenos divergem das condições atuais, pós-capitalização da companhia através da oferta de ações.

Despesas Administrativas. As despesas administrativas aumentaram 6,7% em termos nominais, de R\$ 7,3 milhões no 1T05 para R\$ 7,8 milhões no 1T06. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas administrativas permaneceram estáveis, representando 9% no 1T05 e no 1T06. Esse aumento decorre dos investimentos direcionados para expansão geográfica da Companhia, e referem-se, principalmente, a gastos com a contratação de mão de obra para prospecção de terrenos e correspondentes gastos com deslocamentos desses profissionais.

Despesas Comerciais. As despesas comerciais apresentaram um crescimento de 7,1%, de R\$ 9,2 milhões no 1T05 para R\$ 9,8 milhões no 1T06. Esse aumento é decorrente do maior volume de produção das obras, tendo em vista que as despesas comerciais são apropriadas proporcionalmente à evolução financeira das obras. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas comerciais permaneceram estáveis, representando 11% no 1T05 e no 1T06. As despesas comerciais incorridas no 1T06 totalizaram R\$ 10,8 milhões, representando 8% das vendas contratadas no período enquanto no 1T05, foram incorridos R\$ 10,2 milhões, representando 13% das vendas contratadas.

EBITDA. O EBITDA totalizou R\$ 10,2 milhões, representando uma queda de 7% sobre o mesmo período de 2005. A margem de EBITDA atingiu 12% 1T06, representando uma diminuição de 1 p.p. sobre a margem do 1T05.

Depreciação e Amortização. As depreciações e amortizações apresentam uma redução de 47,5%, de R\$ 0,4 milhão no 1T05 para R\$ 0,2 milhão no 1T06. Essa redução é decorrente principalmente da amortização integral da primeira etapa do projeto de implementação do SAP.

Despesas Financeiras, Líquidas. As despesas financeiras líquidas diminuíram 106,6%, de R\$ 2,4 milhões de despesas no 1T05 para uma receita de R\$ 0,2 milhão no 1T06. Esta redução ocorreu principalmente devido a liquidação de vários empréstimos de capital de giro e em função das receitas de aplicações financeiras dos recursos provenientes da OPA.

Receitas de Financiamentos a Clientes. As receitas de financiamentos a clientes diminuíram 17,5%, de R\$ 1,9 milhão no 1T05 para R\$ 1,6 milhão no 1T06. Essa redução se deve a manutenção da estratégia de repassar a carteira de recebíveis de nossos clientes para bancos e/ou securitizadoras no momento da entrega das chaves.

Outras Receitas (Despesas). O total de outras receitas (despesas) no 1T06 está refletindo as despesas com a emissão das ações no valor de R\$ 47,5 milhões.

Imposto de Renda e Contribuição Social. O imposto de renda e contribuição social passou de despesas de R\$ 1,4 milhão no 1T05 para receita de R\$ 12,5 milhões no 1T06. Esta receita é decorrente do reconhecimento dos impostos diferidos no valor de R\$ 14,3 milhões, líquido do imposto de renda e contribuição social correntes no valor de R\$ 1,8 milhão.

Lucro (Prejuízo) Líquido. O lucro líquido passou de R\$ 6,8 milhões positivos para R\$ 25,0 milhões negativos, devido aos gastos não-recorrentes relativos à emissão e colocação de ações no período. Excluindo estas despesas, o lucro líquido teria alcançado R\$ 22,6 milhões, ou crescimento de 230,9% sobre o mesmo período do ano anterior.

Endividamento:

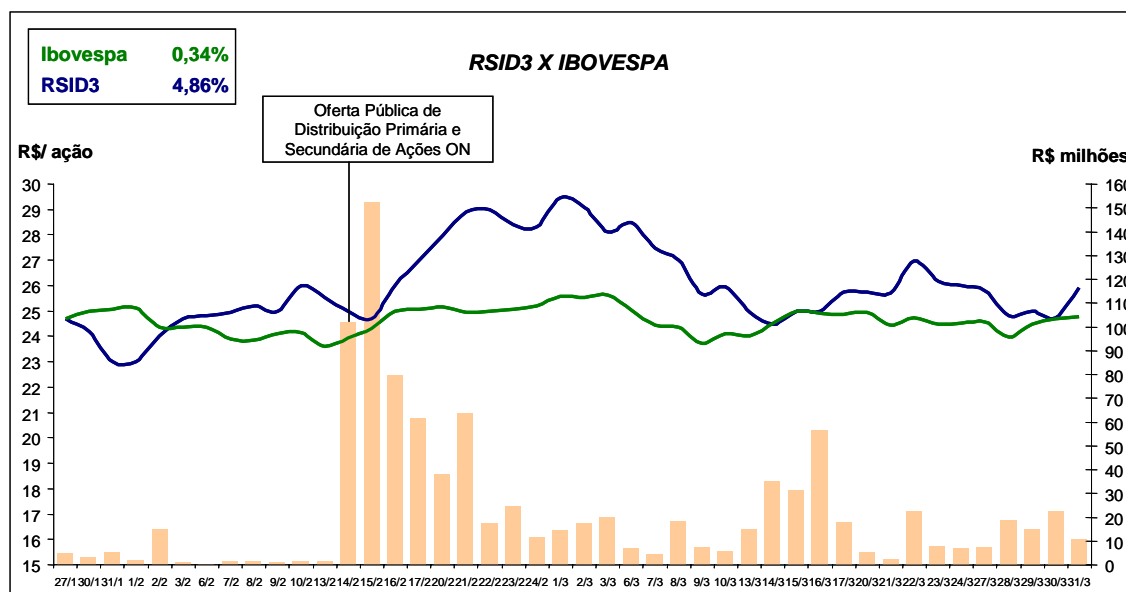
A companhia encerrou o 1T06 com um endividamento total de R\$ 96,0 milhões, 10,0% inferior ao mesmo período de 2005. Desse total, R\$ 93,1 milhões referem-se a operações de crédito imobiliário, ou seja, a financiamento para construção dos empreendimentos, que apresentou um crescimento de 40,8% em relação ao 1T05, decorrente do maior volume de obras em andamento.

Em relação aos empréstimos para capital de giro houve uma redução de 92,8%, passando de R\$ 40,5 milhões no 1T05 para R\$ 2,9 milhões no 1T06.

Endividamento	1T05	1T06	Var (%)
Endividamento – Curto Prazo:			
Financiamentos para construção	43.229	67.974	57,2%
Empréstimos – Capital de giro	30.381	1.882	-93,8%
Endividamento – Longo Prazo:			
Financiamentos para construção	22.932	25.159	9,7%
Empréstimos – Capital de giro	10.148	1.059	-89,6%
Total do Endividamento	106.690	96.074	-10,0%
Disponibilidades financeiras:			
Caixa e bancos	3.696	13.653	269,4%
Aplicações financeiras –curto	10.628	574.626	5.306,7%
Aplicações financeiras –longo	4.111	1.816	-55,8%
Total das Disponibilidades	18.435	590.095	3.100,9%
Endividamento Líquido	88.255	-494.021	

Mercado de Capitais:

As ações da companhia apresentaram uma valorização de 4,8% entre o período de 27 de janeiro de 2006 até 31 de março de 2006, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



Em 26 de janeiro deste ano, as ações da Companhia foram grupadas na proporção de 8 ações para 1, e aderimos às práticas diferenciadas de Governança Corporativa da Bovespa – Novo Mercado.

Teleconferências e Webcasts para Discussão dos Resultados:

A Rossi Residencial realizará teleconferências para discussão dos resultados do primeiro trimestre de 2006:

Apresentação em Português	Apresentação em Inglês
Sexta-feira, 12 de maio de 2006	Sexta-feira, 12 de maio de 2006
10:00 (horário de Brasília) / 9:00 am (EST)	12:00 (horário de Brasília) / 11:00 am (EST)
Telefone de acesso: 5511 2101-1490	Telefone de acesso: 1 973 935-8510
Código: Rossi	Código: 7321004

Transmissão ao vivo pelo Internet: www.rossiresidencial.com.br/ri

No intuito de agilizar seu acesso à teleconferência, sugerimos seu cadastramento prévio para obtenção de código de acesso, através dos seguintes telefones: 11 2103 1686 / 1687 / 1790.

No dia da teleconferência, basta conectar-se ao número 11 2101 1490 com alguns minutos de antecedência e digitar o código fornecido. O código é individual e intransferível e garante acesso sem fila de espera para a teleconferência.

Sobre a Rossi Residencial S.A.

A Rossi é uma das maiores incorporadoras de imóveis residenciais do País. Por meio de seus escritórios regionais, localizados nas Cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Campinas, está presente em 15 das principais cidades brasileiras, que apresentam um elevado déficit habitacional, população com poder de compra acima da média nacional e crescimento econômico e demográfico. Atua desde 1980 de forma integrada em diferentes segmentos do mercado imobiliário, com flexibilidade para acompanhar as oscilações do mercado e ajustar seu portfólio de produtos. Tem como foco de seus negócios o segmento de imóveis residenciais voltados à Classe Média e à Classe Média-Baixa, que apresentam um elevado potencial de crescimento. A Rossi integra o Novo Mercado da Bovespa e é negociada com o código RSID3. Para maiores informações, acesse o site www.rossiresidencial.com.br/ri.

Demonstração de Resultados (R\$ mil)	1T05	1T06	Var (%)
Receita Operacional Bruta			
Venda de Imóveis e serviços	85.615	87.744	2,5%
(-) Impostos sobre vendas	(2.861)	(2.535)	-11,4%
Receita Líquida	82.754	85.209	3,0%
Custo dos Imóveis e Serviços	(57.148)	(59.667)	4,4%
Lucro Bruto	25.606	25.542	-0,2%
Margem Bruta	30,9%	30,0%	-0,9
(Despesas) Receitas Operacionais			
Administrativas	(7.326)	(7.813)	6,7%
Comerciais	(9.171)	(9.824)	7,1%
Depreciação e Amortização	(386)	(203)	-47,5%
(Despesas) Financeiras, Líquidas	(2.362)	155	-106,6%
Receitas de Financiamento a Clientes	1.926	1.589	-17,5%
Participação dos Funcionários nos Resultados	0	0	0,0%
Total	(17.320)	(16.095)	-7,07%
Lucro (Prejuízo) Operacional	8.286	9.447	14,0%
Outras Receitas (Despesas)	(113)	(46.857)	100,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.354)	12.457	-100,0%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	6.819	(24.953)	-465,9%
Margem Líquida	8,2%	-29,3%	-37,5
E.B.I.T.D.A.			
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	6.819	(24.953)	-465,9%
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líquidas	2.362	(155)	-106,6%
(+/-) Imposto de Renda e Contribuição Social	1.354	(12.457)	-100,0%
(+) Depreciação e Amortização	386	203	-47,5%
E.B.I.T.D.A.	10.921	(37.362)	-342,1%
Margem E.B.I.T.D.A.	13,2%	-43,8%	-57,0%
E.B.I.T.D.A. Ajustado	10.921	10.155	-7,0%
Margem E.B.I.T.D.A. ajustada	13,2%	11,9%	-1,3%

ATIVO	1T05	% do Total	1T06	% do Total
ATIVO CIRCULANTE				
Caixa e bancos	3.696	0,7	13.653	1,0
Aplicações financeiras	10.628	1,9	574.626	42,3
Clientes	140.313	24,8	157.280	11,6
Rendas a apropriar	(26.834)	(4,7)	(23.366)	(1,7)
Estoques	180.333	31,9	302.473	22,2
Dividendos a receber	-	0,0	10	0,0
Adiantamento a fornecedores	9.461	1,7	10.412	0,8
Créditos diversos	38.331	6,8	67.025	4,9
Total do Ativo Circulante	355.928	63,0	1.102.113	81,1
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO				
Clientes	181.150	32,1	196.969	14,5
Rendas a apropriar	(30.955)	(5,5)	(24.474)	(1,8)
Aplicações financeiras	4.111	0,7	1.816	0,1
Depósitos judiciais	26.066	4,6	28.841	2,1
Imposto de renda e cont. social diferidos	21.250	3,8	47.349	3,5
Sociedades ligadas	464	0,1	-	0,0
Outros créditos	2.146	0,4	-	0,0
Total do Realizável a Longo Prazo	204.232	36,1	250.501	18,4
ATIVO PERMANENTE				
Investimentos	1.377	0,2	3.401	0,3
Imobilizado	1.610	0,3	1.695	0,1
Diferido	1.977	0,3	2.009	0,1
Total do Permanente	4.964	0,9	7.105	0,5
TOTAL DO ATIVO	565.124	100,0	1.359.719	100,0

PASSIVO CIRCULANTE	1T05	% do Total	1T06	% do Total
PASSIVO CIRCULANTE				
Financiamentos	73.609	13,0	69.856	5,1
Fornecedores	9.802	1,7	12.645	0,9
Salários e encargos sociais	3.548	0,6	3.317	0,2
Impostos e contribuições a recolher	29.355	5,2	7.304	0,5
Terrenos a pagar	18.047	3,2	40.440	3,0
Dividendos a pagar	7.713	1,4	4.797	0,4
Adiantamentos de clientes	-	-	18.310	1,3
Outras contas a pagar	25.618	-	25.119	1,8
Total do Circulante	167.692	29,7	181.788	13,4
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO				
Financiamentos	33.080	5,9	26.218	1,9
Terrenos a pagar	35.833	6,3	75.211	5,5
Impostos e contribuições a recolher	798	0,1	26.993	2,0
Imposto de renda e cont. social diferidos	9.634	1,7	19.314	1,4
Sociedades ligadas	34.002	6,0	-	0,0
Total do Exigível a Longo Prazo	113.347	20,1	147.736	10,9
PATRIMONIO LIQUIDO				
Capital social	230.732	40,8	445.117	32,7
Reservas de capital	0	0,0	548.115	40,3
Reservas de lucros	4.893	0,9	5.902	0,4
Reserva de retenção de lucros	41.641	7,4	56.014	4,1
Resultado do período	6.819	1,2	(24.953)	(1,8)
Total do Patrimônio Líquido	284.085	50,3	1.030.195	75,8
TOTAL DO PASSIVO	565.124	100,0	1.359.719	100,0