

VGV de lançamentos totaliza R\$ 2,47 bilhões em 2007

Vendas contratadas crescem 116% (R\$ 1,58 bilhão em 2007)

São Paulo, 14 de fevereiro de 2008 – A Rossi Residencial S.A. (Bovespa: RSID3), uma das principais incorporadoras de imóveis residenciais do País, anuncia os resultados de 2007. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em BRGAAP e em milhões de reais (R\$ milhões). As comparações referem-se a 2006, exceto onde indicado o contrário.

RSID3: R\$ 41,60 por ação
Total de ações: 78.851.814
Valor de mercado: R\$ 3,3 bilhões
Preço de fechamento: 13/02/2008

Teleconferências

Teleconferência em Português
15/02/2008 às 10h00
Número: 11 2188-0188
Código da Conferência: Rossi

Teleconferência em Inglês
15/02/2008 às 12h00
Número: 1 (973) 935-8893
Código da Conferência: 31989060

Transmissão ao vivo pela Internet em
www.rossiresidencial.com.br/ri

Relações com Investidores:

Sergio Rossi Cuppoloni
Diretor de RI
Tel. (11) 3759-7232
sergiorossi@rossiresidencial.com.br

Maria Claudia Biolchini
Gerente de RI
Tel. (11) 3759-7516
mariabiolchini@rossiresidencial.com.br

Comentário da Administração sobre 2007

As medidas de incentivo ao setor imobiliário, a política de controle inflacionário, a redução da taxa de juros, o aumento da oferta de crédito e o alongamento dos prazos de financiamento possibilitaram um ambiente muito favorável para o setor imobiliário em 2007. Dentro desse cenário, a Rossi Residencial implementou um plano de crescimento sustentado na diversificação geográfica e de produtos por segmento de renda. Com isso, a companhia conquistou em 2007 um aumento significativo em seus lançamentos, vendas contratadas, banco de terrenos, receita e lucro líquido.

Continuamos firmes seguindo nossa estratégia de diversificação regional. Terminamos 2007 presentes em 52 cidades e 14 estados. Abrimos dois novos escritórios, em São José do Rio Preto e em Salvador, totalizando 7 escritórios regionais. Entramos em novos mercados por meio de 10 novas parcerias com incorporadoras locais.

Fizemos novos investimentos na nossa plataforma tecnológica (SAP) com o objetivo de aprimorar os controles e processos internos, vitais para crescermos com segurança e confiabilidade. Reforçamos nosso quadro de profissionais e intensificamos alianças com fornecedores e construtoras para fazer frente à necessidade de aumentarmos nossa capacidade construtiva em 2008.

Para suprir a grande demanda por unidades residenciais no segmento econômico, desenvolvemos três produtos específicos para esse segmento. Investimos em tecnologia para redução de custo de construção e agregamos novos terrenos para esse segmento ao nosso landbank.

Tivemos êxito no desenvolvimento dos produtos imobiliários lançados em 2007 o que refletiu positivamente na alta velocidade de vendas no ano (VSO ajustado de 58,0%). Através de escolha cautelosa de terrenos, pesquisa de mercado e expertise dos parceiros locais, identificamos produtos para melhor atender à demanda.

Aumentamos nossa equipe própria de vendas. Em São Paulo contamos com 80 corretores, que já respondem por 20,0% das vendas da Regional. Inauguramos a Rossi Vendas em Porto Alegre e Rio de Janeiro.

A Rossi acredita que sua Marca tem valor estratégico e por isso investiu em fortalecer esse ativo. Implementamos um plano de ação que visa fortalecer os atributos desejados da nossa marca, tais como relacionamentos de longo prazo, inovação e qualidade de produto. Este plano de ação que, já está em andamento, abrange todas as áreas da empresa, e busca tornar a marca mais atrativa para clientes, investidores, colaboradores, fornecedores e órgão públicos. Nosso objetivo é trazer maior lealdade à Marca, maior atratividade de recursos financeiros, talentos, fornecedores; reduzir custo e tempo de introdução de novos produtos, ganhar maior competitividade e garantir a perenidade da Marca Rossi.

Em 2007, a Rossi continuou atuando de forma séria, transparente e inovadora. Esperamos assim conquistar cada vez mais nossos clientes, por meio do bom atendimento e qualidade de nossos produtos. Aproveitamos para agradecer aos acionistas, clientes, colaboradores, parceiros e fornecedores pela confiança depositada em nossa companhia. Apresentamos nossos resultados com a segurança de estarmos trilhando um caminho duradouro de compromisso com a geração de valor.

Heitor Cantergiani - C.E.O.

Indicadores operacionais	4T07	4T06	Var.	2007	2006	Var.
Laçamentos						
Laçamentos	25	13	92%	52	48	8%
Área útil lançada (000 m ²)	378	135	180%	922	480	92%
Unidades lançadas	4.133	1.585	161%	9.648	4.409	119%
VG ¹ dos lançamentos (R\$ milhões)	890	396	125%	2.470	1.158	113%
VG dos lançamentos % Rossi (R\$ milhões)	635	277	130%	1.981	883	124%
Preço médio dos lançamentos por m ² (R\$ milhões)	2.357	2.933	-20%	2.679	2.415	11%
Vendas						
Vendas contratadas	535	303	77%	1.578	731	116%
Vendas contratadas % Rossi	437	206	112%	1.252	584	114%
Área útil vendida (000 m ²)	217	116	86%	582	322	81%
Unidades vendidas	2.628	982	168%	6.702	3.018	122%
Indicadores financeiros (R\$ milhões)						
Receita Operacional Líquida	231,5	125,3	84,8%	732,9	411,3	78,2%
Lucro Bruto	83,5	44,5	87,8%	258,3	128,3	101,3%
Margem Bruta	36,1%	35,5%	0,6 p.p.	35,2%	31,2%	4,0 p.p.
Lucro Operacional	47,8	35,9	33,3%	171,8	97,5	76,1%
Margem Operacional (%)	20,7%	28,7%	-8,0 p.p.	23,4%	23,7%	-0,3 p.p.
EBITDA	35,8	22,8	56,8%	132,1	51,0	159,2%
Margem EBITDA (%)	15,5%	18,2%	-2,7 p.p.	18,0%	12,4%	5,6 p.p.
Lucro Líquido do Exercício	25,1	29,2	-14,1%	131,3	43,7	200,5%
Lucro Líquido do Exercício Ajustado ²	25,1	29,2	-14,1%	133,2	93,6	42%
Margem Líquida (%)	10,9%	23,3%	-12,5 p.p.	17,9%	10,6%	7,3 p.p.
Margem Líquida Ajustada ² (%)	10,9%	23,3%	-12,5 p.p.	18,2%	22,8%	-4,6 p.p.
Balço (R\$ milhões)						
	4T07	3T07	Var.			
Dívida Líquida	224,8	86,9	159%			
Disponibilidades	255,9	394,0	-35%			
Patrimônio Líquido	1.171,3	1.177,4	-1%			
Total de Ativos	2.223,8	2.037,2	9%			

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

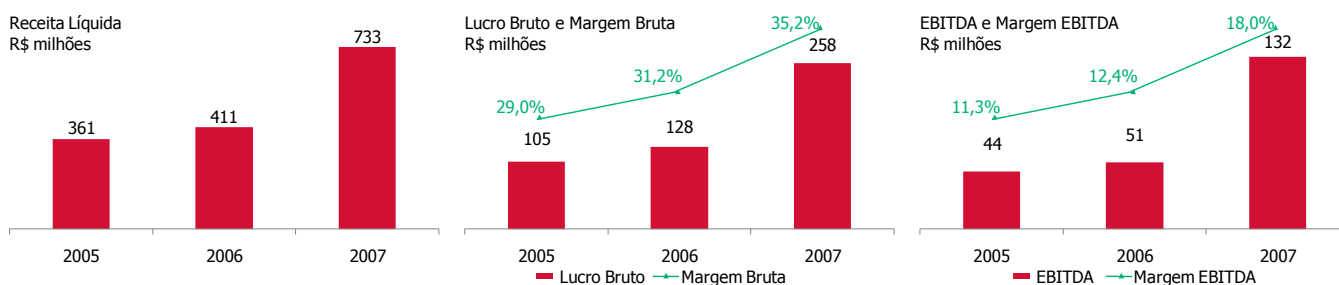
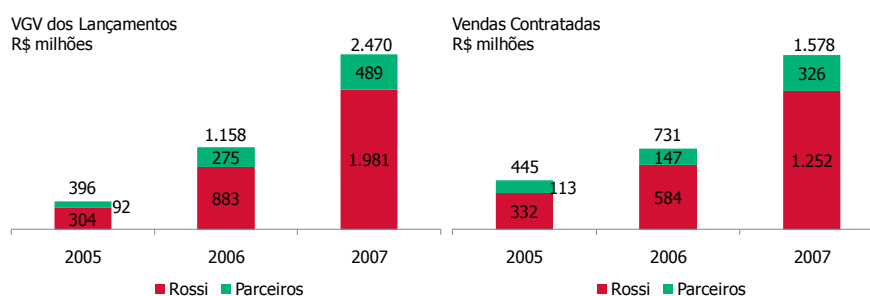
2 excluindo os efeitos dos itens não-recorrentes

Destaques Operacionais e Financeiros de 2007

- ✓ Lançamento de 52 empreendimentos em 2007 totalizando R\$1,98 bilhão de VGV parte Rossi.
- ✓ Vendas contratadas totalizaram R\$ R\$1,58 bilhões, a participação da Rossi foi de 79,3%
- ✓ Receita Líquida de 2007 alcança R\$ 732,9 milhões, 78,2% acima da receita de 2006.
- ✓ EBITDA da empresa atinge R\$ 132,1 milhões, 157,3% acima do ano passado; a margem EBITDA do ano fecha em 18,0%, 5,5p.p. acima da margem de 2006
- ✓ Lucro Líquido da empresa em 2007 totaliza R\$ 131,3 milhões, 200,5% acima do lucro líquido do ano passado; em relação ao lucro líquido ajustado, o crescimento foi de 42,0%, passando de R\$ 93,6 milhões em 2006, para R\$ 133,2 milhões em 2007.
- ✓ Adicionamos 9 novas cidades ao nosso landbank que termina 2007 com um total de 129 terrenos em 52 cidades e 14 estados. O VGV potencial do nosso banco de terrenos no final de 2007 alcançou R\$ 14,7 bilhões, 68,7% parte Rossi.

Em 2007 a Rossi apresenta resultados dentro do guidance fornecido ao mercado

	R\$ milhões	
	Projetado para 2007	Realizado 2007
Receita Líquida	600-700	733
Lançamentos (VGV) - % Rossi	1.600-1.800	1.981
Vendas Contratadas % Rossi	1.250-1.400	1.252
Margem Bruta (%)	34-36	35,2%
Margem EBITDA (%)	18-20	18,0%



Lançamentos e vendas

Lançamentos em Unidades	4T07	4T06	Var.	2007	2006	Var.
Imóveis residenciais						
Até R\$ 120,0 mil	510	522	-2%	1.412	1.022	38%
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	944	236	300%	1.644	702	134%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	1.102	404	173%	2.659	1.368	94%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	440	225	96%	1.936	770	151%
Acima de R\$ 500,1 mil	55	198	-72%	649	461	41%
Imóveis comerciais	1.082	-	-	1.348	86	1467%
Total	4.133	1.585	161%	9.648	4.409	119%

Lançamentos em R\$ milhões	4T07	4T06	Var.	2007	2006	Var.
Imóveis residenciais						
Até R\$ 120,0 mil	45,3	90,1	-50%	146,7	136,4	8%
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	146,3	106,7	37%	247,4	201,9	23%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	328,0	104,7	213%	746,8	396,5	88%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	189,1	65,3	190%	747,6	267,4	180%
Acima de R\$ 500,1 mil	38,7	29,3	32%	411,5	145,5	183%
Imóveis comerciais	143,1	0	-	169,9	10,6	1502%
Total	890,5	396,1	125%	2.469,9	1.158,3	113%

Lançamentos em R\$ milhões (% Rossi)	4T07	4T06	Var.	2007	2006	Var.
Imóveis residenciais						
Até R\$ 120,0 mil	45,3	32,9	38%	142,5	80,9	76%
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	107,6	38,9	176%	199,3	64,5	209%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	226,5	93,9	141%	578,8	381,9	52%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	128,8	33,2	287%	645,0	213,0	203%
Acima de R\$ 500,1 mil	27,1	60,7	-55%	296,9	135,3	119%
Imóveis comerciais	100,1	-	-	118,9	7,4	1502%
Total	635,4	259,6	145%	1.981,3	883,0	124%

Lançamos 52 empreendimentos em 2007 que representam vendas potenciais (VGV) no valor de R\$ 2,47 bilhões (vs R\$ 1,16 bilhão em 2006), dos quais R\$ 1,98 bilhões (80,2%) corresponde à parte Rossi. Lançamos 9.648 unidades, 118,8% acima do número de 2006. O preço médio por m² em 2007 foi R\$ 2.679 mil, 12% acima do preço médio de 2006.

Lançamos 2.421 unidades no segmento econômico totalizando R\$ 287,6 milhões em VGV (R\$ 264,0 milhões parte Rossi). Classificamos como unidades do segmento econômico as unidades que tenham valor de venda de até R\$ 160 mil ou, sejam projetos padronizados (Villa Flora, Praça Residencial ou Vertical).

No último trimestre de 2007 lançamos 25 empreendimentos que totalizaram um VGV de R\$ 890,5 milhões, 124,8% acima dos lançamentos do 4T06.

Vendas em Unidades	4T07	4T06	Var.	2007	2006	Var.
Imóveis residenciais						
Até R\$ 120,0 mil	450	134	236%	1.145	674	70%
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	878	93	844%	1.456	377	286%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	629	358	76%	2.240	1.123	99%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	142	250	-43%	539	556	-3%
Acima de R\$ 500,1 mil	56	133	-58%	545	197	177%
Imóveis comerciais	473	14	3279%	777	91	754%
Total	2.628	982	168%	6.702	3.018	122%

Vendas em R\$ milhões	4T07	4T06	Var.	2007	2006	Var.
Imóveis residenciais						
Até R\$ 120,0 mil	47,6	11,2	326%	112,7	57,8	95%
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	139,4	16,2	762%	235,6	64,7	265%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	185,7	92,2	101%	603,0	270,2	123%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	61,6	97,2	-37%	208,9	209,3	0%
Acima de R\$ 500,1 mil	34,3	83,7	-59%	316,8	119,3	166%
Imóveis comerciais	66,0	2,0	3106%	101,4	9,6	954%
Total	534,6	302,5	77%	1.578,4	730,9	116%

Vendas em R\$ milhões (% Rossi)	4T07	4T06	Var.	2007	2006	Var.
Imóveis residenciais						
Até R\$ 120,0 mil	47,5	11,0	331%	108,1	57,0	90%
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	109,1	14,0	678%	188,7	51,6	266%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	158,7	63,0	152%	506,4	230,0	120%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	50,0	62,3	-20%	167,4	158,2	6%
Acima de R\$ 500,1 mil	24,2	54,4	-55%	208,1	79,2	163%
Imóveis comerciais	47,5	1,5	3133%	73,2	8,0	820%
Total	437,0	206,2	112%	1.251,9	584,0	114%

Vendas

As vendas contratadas em termos consolidados atingiram R\$ 1,58 bilhão, um crescimento de 116,0% em relação as vendas do ano passado. Desse total, a parte Rossi atingiu R\$ 1,25 bilhão, sendo R\$ 850,6 milhões referentes a empreendimentos lançados no ano de 2007. A velocidade de vendas sobre a oferta ajustada (VSO ajustada*) atingiu 58%.

** Para efeito do cálculo VSO do período, estamos desconsiderando o VGV lançado dos empreendimentos que apresentam 0% vendido, visto que estes lançamentos ocorreram ao final do trimestre e não tivemos tempo hábil de registrar vendas contratadas.*

A demanda por unidades no segmento econômico continua muito aquecida. Destacamos os lançamentos tipo Praça Residencial em Campinas (Avalon), Porto Alegre (Verdi I) e Rio de Janeiro (Villaggio Praças Residenciais). O percentual de unidades vendidas desses empreendimentos atingiu 97%, 82% (Verdi I) e 69% respectivamente até fim de 2007.

Lançto. 2007	Cidade	Projeto	Unid.	Vendido até 31/12/07	VGV Rossi	% Rossi
Janeiro	Vitória	Vitoria Bay	269	100%	89.249	100%
Fevereiro	Campinas	Ruas da Villa – Res. Original	52	94%	12.299	100%
Fevereiro	São Paulo	Brooklin to Live	112	40%	55.328	100%
Fevereiro	São Paulo	Mont Serrat	220	77%	106.307	70%
Março	Campinas	Avalon I	118	97%	9.875	70%
Março	Porto Alegre	Autentique	224	39%	82.556	100%
Março	Rio de Janeiro	Liberty Green	270	47%	54.317	100%
Abril	Campinas	Avalon II	136	96%	11.616	70%
Abril	Campinas	Avalon III	110	95%	10.340	70%
Mai	São Carlos	Orizzonte di San Carlo	150	59%	20.817	100%
Junho	Campinas	Cond. Dos Papiros	66	61%	5.544	100%
Junho	Guarujá	Pantai Península	86	0%	62.455	100%
Junho	Ribeirão Preto	Vila Trópicos	64	20%	23.756	100%
Junho	Rio de Janeiro	Aquagreen	372	56%	96.150	100%
Junho	Santos	Passeio Embaré	96	48%	24.755	50%
Junho	São Paulo	Massimo Alto da Mooca	212	79%	50.694	75%
Junho	Valinhos	Vértice I	94	100%	6.656	70%
Junho	Valinhos	Vértice II	73	99%	5.263	70%
Junho	Valinhos	Vértice III	99	100%	6.847	70%
Junho	Vitória	Privilege	192	84%	76.270	70%
Agosto	Curitiba	Boulevard Rebouças	280	96%	31.817	50%
Agosto	Sorocaba	Reserva Campolim	102	62%	17.771	50%
Setembro	São Paulo	Jardim Leopoldina	396	16%	98.754	70%
Setembro	São Caetano	Pateo Catalunya	700	28%	255.784	100%
Setembro	Porto Alegre	Verdi I	339	82%	38.921	100%
Setembro	Porto Alegre	Verdi II	379	23%	42.865	100%
Setembro	Rio de Janeiro	Vila Imperial	304	73%	48.930	100%
Outubro	Campinas	Avalon Parque das Praças	137	42%	12.802	70%
Outubro	Campinas	Avalon Praças Residenciais	116	84%	10.302	70%
Outubro	Campinas	Cond. Jaboticabeiras	102	9%	6.653	100%
Outubro	Campinas	Cond. dos Alecrins	150	0%	12.404	100%
Outubro	Campinas	Cond. dos Alamandas	150	10%	13.653	100%
Outubro	Campinas	Residencial Caapuã	132	47%	8.199	25%
Novembro	Campinas	Praça Maior	263	87%	12.310	50%
Novembro	Campinas	Residencial Pasárgada	52	13%	8.385	50%
Novembro	Rio de Janeiro	Villaggio Praças Residenciais	360	69%	55.643	100%
Novembro	Campinas	Shine	96	4%	12.054	60%
Novembro	Rio de Janeiro	Ventanas Resort	286	0%	44.691	43%
Dezembro	Campinas	Spot Galleria	198	76%	21.418	70%
Dezembro	Porto Alegre	Vintage	146	58%	46.549	65%
Dezembro	Porto Alegre	Vivenda do Ecoville	316	0%	87.828	100%

Lançto. 2007	Cidade	Projeto	Unid.	Vendido até 31/12/07	VG Rossi	% Rossi
Dezembro	Porto Alegre	Jardim do Lago	164	80%	13.849	50%
Dezembro	Porto Alegre	Vivendas do Lago	167	11%	14.986	50%
Dezembro	São Paulo	Brisa Neo Residence	220	0%	65.322	100%
Dezembro	São Paulo	Parque Novo Mundo	108	0%	12.580	100%
Dezembro	Campinas	L'Office Cond. de Escritórios	152	0%	15.525	70%
Dezembro	Campinas	Sainte Helena	55	0%	27.117	70%
Dezembro	Campinas	São Carlos I	81	0%	10.966	100%
Dezembro	Campinas	São Carlos II	90	0%	12.200	100%
Dezembro	Campinas	São Carlos III	99	0%	12.926	100%
Dezembro	Rio de Janeiro	Celebrity Enseada	294	0%	82.232	70%
Dezembro	Nordeste	The Plaza	199	0%	14.806	50%
2007			9.648		1.981.337	

	Dez/07	Set/07	Var.
Receitas e Resultados a apropriar			
Receitas a apropriar	1.050,1	852,8	23%
Resultados a apropriar	372,5	307,2	21%
Margem resultados a apropriar REF	35,5%	36,0%	-0,6 p.p.

A tabela de receita e resultados a apropriar mostra que o bom desempenho das vendas tem proporcionado crescimento constante no saldo de resultados a apropriar, encerrando 4T07 com R\$ 372,5 milhões ou 21,3% superior ao período anterior. A margem bruta do REF ficou em 35,5%.

Obras em andamento

Em 31 de dezembro de 2007, a empresa contava com 75 canteiros de obras, totalizando 106 empreendimentos que representam 15.878 unidades em fase de construção. Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do país, até 31 de dezembro de 2007, lançamos 42.554 imóveis, num total de 4.654.375m² de área construída, das quais 26.676 unidades, equivalentes a 2.548.463m² já entregues. Para fazer frente à necessidade de aumentarmos nossa capacidade construtiva em 2008, continuamos a investir em nosso quadro de profissionais e fortalecer alianças com fornecedores.

Estoque de Terrenos

Encerramos o ano de 2007 com 129 terrenos em carteira para futuros empreendimentos. Esse estoque de terrenos equivale a um VG potencial de R\$ 14,7 bilhões, cuja parte Rossi corresponde a R\$ 10,1 bilhões (69%). A empresa tem investido consistentemente na constituição de um banco de terrenos de altíssima qualidade e que possa oferecer um horizonte de lançamentos futuros de 4 a 5 anos. Em 2007, tivemos o cuidado de formar nosso landbank respeitando a estratégia de diversificação geográfica e de produto por segmento de renda, incrementando nossa participação no segmento econômico. Nesse trimestre iniciamos operações em duas novas regionais no Nordeste e Oeste Paulista. Priorizamos a compra de terrenos por meio de permuta, portanto, no fim de 2007, 66% do nosso landbank foi adquirido por essa modalidade.

Banco de terrenos R\$ mil	Até R\$ 120 mil	R\$ 120 mil a R\$ 200 mil	R\$ 200 mil a R\$ 350 mil	R\$ 350 mil a R\$ 500 mil	Acima de R\$ 500 mil	Comercial	Loteamento	Total	%
Regional SP	258.043	187.948	613.417	874.159	800.702	25.250	121.917	2.881.435	20%
Regional CPS	319.409	142.472	1.011.810	261.165	-	13.859	640.173	2.388.888	16%
Regional POA	225.735	1.406.077	1.135.699	42.704	56.250	93.895	-	2.960.361	20%
Regional RJ	265.150	311.724	1.629.650	194.041	337.958	-	-	2.738.522	19%
Regional BH	701.993	687.746	30.659	-	-	242.141	-	1.662.539	11%
Regional NE	494.619	737.066	468.178	-	90.864	123.053	-	1.913.781	13%
Regional OP	104.883	29.325	34.984	-	-	-	-	169.192	1%
Total	2.369.832	3.502.358	4.924.397	1.372.069	1.285.773	498.198	762.090	14.714.718	100%
Distribuição	16%	24%	34%	9%	9%	3%	5%	100%	

Desempenho Financeiro

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta apresentou crescimento de 81,1% no ano, passando de R\$ 425,0 milhões em 2006 para R\$ 769,7 milhões em 2007. No último trimestre do ano a receita operacional bruta totalizou R\$ 253,2 milhões, aumento de 94,0% em relação ao mesmo período do ano passado.

No setor de incorporação as receitas de vendas são apropriadas aos resultados utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, então o crescimento de nossa receita decorreu principalmente em função da evolução das obras dos empreendimentos em construção e da vendas dos estoques. O quadro abaixo apresenta a relação de vendas contratadas e receita apropriada desse trimestre e para o ano de 2007.

Ano de Lançamento	4T07				4T06			
	Vendas Contratadas		Receitas Líquidas		Vendas Contratadas		Receitas Líquidas	
	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%
2007	362,2	83%	88,7	38%	-	0%	-	0%
2006	38,6	9%	81,0	35%	179,8	87%	44,3	35%
2005	5,4	1%	33,1	14%	7,4	4%	35,6	28%
2004	14,5	3%	14,2	6%	10,6	5%	35,2	28%
2003	15,8	4%	14,1	6%	6,9	3%	9,5	8%
2002	0,5	0%	0,4	0%	1,5	1%	0,7	1%
Total	437,0	100%	231,5	100%	206,2	100%	125,3	100%

Ano de Lançamento	2007				2006			
	Vendas Contratadas		Receitas Líquidas		Vendas Contratadas		Receitas Líquidas	
	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%
2007	850,6	68%	235,2	32%	-	0%	-	0%
2006	301,1	24%	252,1	34%	392,9	67%	89,0	22%
2005	18,8	2%	141,9	19%	91,1	16%	79,1	19%
2004	42,0	3%	64,4	9%	46,2	8%	148,6	36%
2003	36,8	3%	36,8	5%	43,4	7%	82,6	20%
2002	2,6	0%	2,5	0%	10,4	2%	12,0	3%
Total	1.251,9	100%	732,9	100%	584,0	100%	411,3	100%

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida em 2007 apresentou um crescimento de 78,2% passando de R\$411,3 milhões em 2006 para R\$ 732,9 milhões em 2007. No 4T07 a receita líquida totalizou R\$ 231,5 milhões, um aumento de 84,8% em relação ao mesmo período do ano passado, em linha com o aumento da receita operacional bruta.

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos

O custo dos imóveis e serviços vendidos apresentou crescimento de 67,8%, passando de R\$ 282,9 milhões em 2006 para R\$ 474,6 milhões em 2007. No 4T06 o custo dos imóveis e serviços vendidos foi de R\$ 148,0 milhões, 83,1% acima do 4T06 (R\$ 80,8 milhões). Esse crescimento foi decorrente do maior volume de obras em construção no período.

Lucro Bruto

O lucro bruto apresentou um crescimento de 101,3%, passando de R\$ 128,3 milhões em 2006 para R\$ 258,3 milhões em 2007. A margem bruta de 2007 foi de 35,2% representando um crescimento de 4,0 p.p. em relação à margem de 31,2% obtida em 2006. No comparativo do 4T07 com o 4T06, o crescimento no lucro foi de 87,8%, totalizando R\$ 83,5 milhões. A margem bruta de 4T06 alcançou 36,1%.

Despesas Administrativas

As despesas administrativas aumentaram 58,3% em termos nominais, passando de R\$ 38,6 milhões em 2006 para R\$ 61,2 milhões em 2007. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas administrativas apresentaram uma redução, passando de 9,4% em 2006 para 8,3% em 2007. No 4T07 as despesas administrativas totalizaram R\$ 17,8 milhões, apresentando um aumento nominal de 57,2% em relação aos R\$ 11,3 milhões do 4T06. As despesas administrativas em relação a receita operacional líquida sofreram uma redução de 9,0% em 2006 para 7,7% em 2007.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais aumentaram 33,1% em termos nominais, passando de R\$ 45,7 milhões em 2006 para R\$ 60,8 milhões em 2007. As despesas comerciais representaram 11,1% das receitas líquidas em 2006 e 8,3% em 2007, uma redução de 2,8 p.p. No comparativo entre trimestres, o aumento foi de 60,6% totalizando R\$ 19,7 milhões de despesas comerciais.

Podemos observar uma melhora na eficiência operacional da empresa ao relacionarmos na tabela abaixo a redução nos indicadores de despesas administrativas e comerciais em relação à receita líquida e lançamentos.

Despesas	4T07	4T06	Var.	2007	2006	Var.
Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	17,8	11,3	57,2%	61,2	38,2	59,9%
Comerciais (R\$ milhões)	19,7	12,2	60,6%	60,8	45,7	33,1%
Gerais e Administrativas / Receita Líquida	7,7%	9,0%	-1,3 p.p.	8,3%	9,3%	-1,0 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	8,5%	9,8%	-1,3 p.p.	8,3%	11,1%	-2,8 p.p.
Gerais e Administrativas / Lançamentos	2,0%	2,9%	-0,9 p.p.	2,5%	3,3%	-0,8 p.p.
Comerciais / Lançamentos	2,2%	3,1%	-0,9 p.p.	2,5%	3,9%	-1,5 p.p.

EBITDA

O EBITDA totalizou R\$ 132,1 milhões em 2007, apresentando um acréscimo de 159,2% sobre 2006. A margem de EBITDA de 2007 foi de 18,0%, um aumento de 5,6 p.p. sobre 2006. Esse aumento é decorrente da combinação do aumento de receita apropriada com aumento da margem bruta e diluição das despesas operacionais. Para o último trimestre de 2007, o EBITDA totalizou R\$ 35,8, um aumento de 56,9%. No último trimestre de 2007 o EBITDA foi negativamente impactado pela provisão da participação dos empregados nos resultados na ordem de R\$ 9,5 milhões.

Depreciação e Amortização

A despesa de depreciação e amortização apresentou um aumento de 53,1% em 2007 em relação a 2006, passando de R\$ 0,9 milhão em 2006 para R\$ 1,3 milhão em 2007. Este aumento decorreu principalmente devido a bens adquiridos para a expansão geográfica da Companhia e amortização de investimentos na melhoria dos sistemas de informação.

(Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas

As receitas financeiras líquidas diminuíram 33,7%, de R\$ 47,4 milhões em 2006 para R\$ 31,5 milhões em 2007. Esse decréscimo ocorreu em função da redução das aplicações financeiras em decorrência da utilização de caixa nas atividades operacionais bem como o aumento das despesas financeiras oriundas da emissão de debêntures. No 4T07 as receitas totalizaram R\$ 3,0 milhões, uma diminuição de 77,9% em relação ao 3T06.

Receitas de Financiamentos a Clientes

As receitas de financiamentos a clientes se mantiveram estáveis atingindo em 2007 R\$ 7,4 milhões, um valor pouco representativo devido à estratégia da empresa de não financiar o cliente após a entrega das chaves.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

Conservadoramente, no 4T07, houve um complemento da provisão para contingências cíveis e trabalhistas no valor de R\$ 1,5 milhão e a constituição de provisão para devedores duvidosos no valor de R\$ 0,8 milhão, totalizando R\$ 2,3 milhões em 2007.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A provisão para imposto de renda e contribuição social passou de R\$ 2,1 milhões em 2006, sendo R\$ 3,7 milhões de despesas do ano corrente e receita de R\$ 1,6 milhão de realização dos impostos diferidos, para R\$ 25,9 milhões em 2007, representados pela provisão de R\$ 4,8 milhões de despesas do ano corrente e R\$ 21,1 milhões da provisão de impostos diferidos decorrentes de diferenças temporárias. A provisão para imposto de renda e contribuição social segue a legislação societária, tanto para as empresas tributadas pelo lucro real, quanto pelo lucro presumido, e difere da legislação fiscal.

Lucro Líquido

O lucro líquido passou de R\$ 43,7 milhões em 2006 para R\$ 131,3 milhões em 2007. A margem líquida aumentou de 10,6% em 2006 para 17,9%, um aumento de 7,3 p.p.

Lucro Líquido Ajustado

O lucro líquido ajustado apresentou um aumento de 42,4%, passando de R\$ 93,6 milhões em 2006 para R\$ 133,2 milhões em 2007. A margem líquida ajustada apresentou uma redução de 22,8% em 2006 para 18,2% em 2007, decorrente do provisionamento de impostos diferidos e da provisão da participação dos empregados nos resultados.

Balanco Patrimonial

Disponibilidades

O total de disponibilidades apresentou uma redução de 35,1%, passando de R\$ 394,0 milhões em 3T07 para R\$ 255,9 milhões em 4T07, decorrente da utilização de caixa nas atividades operacionais e na formação de estoque de terrenos.

Endividamento

A companhia encerrou o 4T07 com um endividamento total de R\$ 480,7 milhões, constante em relação ao 3T07. Deste total, 34% ou R\$ 163,3 milhões referem-se a operações de crédito imobiliário, ou seja, financiamento para construção dos empreendimentos e 66% pelas debêntures. Do endividamento total, 76% são dívidas de longo prazo, conforme apresentado nos quadros a seguir:

Endividamento	Taxa de Juros	Dez/07	Set/07	Var.
Endividamento – Curto Prazo		116,1	135,5	-14%
Financiamento para construção	TR+9-11%	98,7	129,1	-24%
Debêntures		17,4	6,4	174%
Endividamento – Longo Prazo		364,6	345,5	6%
Financiamento para construção		64,6	43,1	50%
Debêntures	106,6% do CDI	300,0	302,4	-1%
Endividamento Total		480,7	481,0	0%
Disponibilidades financeiras				
Caixa e bancos		31,8	13,9	129%
Aplicações financeiras – curto prazo		222,9	379,0	-41%
Aplicações financeiras – longo prazo		1,2	1,2	0%
Total das disponibilidades		255,9	394,0	-35%
Endividamento Líquido		224,8	86,9	159%

Despesas	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014...
Debêntures	-	-	-	-	100,8	100,8	100,8
Financiamentos para construção	98,7	51,5	13,1	-	-	-	-
Total do Endividamento	98,7	51,5	13,1	-	100,8	100,8	100,8

Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2007, o total de imóveis a comercializar de curto e longo prazo totalizou R\$ 924,1 milhões distribuídos conforme tabela abaixo:

Valor Contábil			
Imóveis a comercializar (R\$ mil)	4T07	3T07	Var.
Imóveis concluídos	53.241	61.052	-13%
Imóveis em construção	189.866	166.723	14%
Terrenos para futuras incorporações	680.977	524.291	30%
Total	924.084	752.066	23%

Valores Gerenciais			
Estoque a Valor de Mercado (R\$ mil)	4T07	3T07	Var.
Imóveis concluídos	88.324	87.336	1%
Imóveis em construção	1.140.454	800.872	42%
Total	1.228.778	888.208	38%

Teleconferências

Em Português

Sexta-feira, 15 de fevereiro de 2008

10:00 (Brasília) / 7:00 (EST)

Tel. de acesso: (55 11) 2188-0188

Código da teleconferência: Rossi

Replay (disponível até 22/02/08):

(55 11) 2188-0188

Código de replay: Rossi

Em Inglês

Sexta-feira, 15 de fevereiro de 2008

12:00 (Brasília) / 9:00 (EST)

Tel. de acesso: (1 973) 935-8893

Código da teleconferência: 31989060

Replay (disponível até 22/02/08):

(1 706) 645-9291

Código de replay: 31989060

Sobre a Rossi

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, Belo Horizonte, Salvador, Campinas e São José do Rio Preto está presente em 52 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 mais informações, acesse o site www.rossiresidencial.com.br/RI

Demonstração de Resultados (R\$ mil)

	4T07	4T06	Var.	2007	2006	Var.
Receita Operacional Bruta						
Venda de imóveis e serviços	253.211	130.494	94,0%	769.692	425.023	81,1%
(-) Impostos sobre vendas	(21.720)	(5.208)	317,1%	(36.815)	(13.765)	167,5%
Receita Líquida	231.490	125.286	84,8%	732.877	411.258	78,2%
Custo dos imóveis e serviços	(147.986)	(80.825)	83,1%	(474.591)	(282.914)	67,8%
Lucro Bruto	83.504	44.461	87,8%	258.286	128.344	101,2%
<i>Margem Bruta</i>	<i>36,1%</i>	<i>35,5%</i>	<i>0,6 p.p.</i>	<i>35,2%</i>	<i>31,2%</i>	<i>4,0 p.p.</i>
(Despesas) Receitas Operacionais						
Administrativas	(17.818)	(11.337)	57,2%	(61.157)	(38.630)	58,3%
Comerciais	(19.664)	(12.244)	60,6%	(60.820)	(45.705)	33,1%
Depreciação e amortização	(383)	(233)	64,3%	(1.325)	(865)	53,1%
(Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas	2.953	13.342	-77,9%	31.466	47.439	-33,7%
Receitas de Financiamento a Clientes	1.591	1.916	-17,0%	7.362	6.949	5,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(2.337)	2	n.m.	(2.039)	15	n.m.
Total	(35.657)	(8.554)	316,8%	(86.513)	(30.797)	180,9%
Lucro Operacional	47.847	35.907	33,3%	171.773	97.547	76,1%
<i>Margem Operacional</i>	<i>20,7%</i>	<i>28,7%</i>	<i>-8,0 p.p.</i>	<i>23,4%</i>	<i>23,7%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>
Outras Receitas e (Despesas)	(1.617)	(598)	171,0%	(5.066)	(51.742)	-90,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(11.588)	(6.060)	91,2%	(25.886)	(2.104)	1130,3%
Participação dos Empregados	(9.505)	-	-	(9.505)	-	-
Lucro Líquido do Exercício	25.135	29.249	-14,1%	131.315	43.701	200,5%
<i>Margem Líquida</i>	<i>10,9%</i>	<i>23,3%</i>	<i>-12,5 p.p.</i>	<i>17,9%</i>	<i>10,6%</i>	<i>7,3 p.p.</i>
Itens não recorrentes						
Gastos com emissão de ações/debêntures	-	-	n.m.	1.890	49.876	-96,2%
Lucro Líquido Ajustado	25.135	29.249	-14,1%	133.205	93.577	42,3%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>10,9%</i>	<i>23,3%</i>	<i>-12,5 p.p.</i>	<i>18,2%</i>	<i>22,8%</i>	<i>-4,6 p.p.</i>
EBITDA						
Lucro Operacional	47.847	35.907	33,3%	171.773	97.547	76,1%
(+) Depreciação e Amortização	383	233	64,3%	1.325	865	53,1%
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líq.	(2.953)	(13.342)	-77,9%	(31.466)	(47.439)	-33,7%
Participação dos Empregados	(9.505)	-	-	(9.505)	-	-
EBITDA	35.771	22.798	56,9%	132.126	50.973	159,2%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>15,5%</i>	<i>18,2%</i>	<i>-2,7 p.p.</i>	<i>18,0%</i>	<i>12,4%</i>	<i>5,6 p.p.</i>

Balanco (R\$ mil)

ATIVO	4T07	% do total	3T07	% do total
CIRCULANTE				
Caixa e bancos	31.810	1%	13.899	1%
Aplicações financeiras	222.901	10%	378.974	19%
Contas a receber de clientes	238.366	11%	209.720	10%
Imóveis a comercializar	788.041	35%	656.021	32%
Despesas antecipadas	61.395	3%	57.930	3%
IR e contrib. social diferido	19.363	1%	-	0%
Outros créditos	84.566	4%	81.788	4%
Total do Ativo Circulante	1.446.442	65%	1.398.332	69%
NÃO CIRCULANTE				
Realizável a Longo Prazo				
Aplicações financeiras	1.155	0%	1.155	0%
Contas a receber de clientes	532.381	24%	433.264	21%
Imóveis a comercializar	136.043	6%	96.045	5%
Depósitos judiciais	-	0%	4.530	0%
IR e contrib. social diferidos	39.330	2%	56.733	3%
Outros créditos	46.293	2%	23.699	1%
Total do Realizável a Longo Prazo	755.202	34%	615.426	30%
PERMANENTE				
Investimentos	16.274	1%	17.795	1%
Imobilizado	2.223	0%	2.136	0%
Intangíveis	3.637	0%	3.555	0%
Total do Permanente	22.134	1%	23.486	1%
TOTAL DO ATIVO	2.223.778	100%	2.037.244	100%

PASSIVO	4T07	% do total	3T07	% do total
CIRCULANTE				
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	98.702	4%	129.128	6%
Fornecedores	21.911	1%	20.939	1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	207.108	9%	81.931	4%
Salários e encargos sociais	5.932	0%	5.877	0%
Impostos e contribuições a recolher	9.912	0%	7.714	0%
Debêntures	17.417	1%	6.359	0%
Dividendos a pagar	31.188	1%	-	-
Participação dos empregados a pagar	9.505	0%	-	-
Adiantamento de clientes	500	0%	858	0%
Impostos e contribuições diferidos	28.130	1%	-	-
Outras contas a pagar	17.176	1%	19.734	1%
Total do Circulante	447.481	20%	272.540	13%
NÃO CIRCULANTE				
Exigível a Longo Prazo				
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	64.594	3%	43.076	2%
Outras contas a pagar por aquisição de terrenos	175.149	8%	174.193	9%
Impostos e contribuições a recolher	406	0%	1.952	0%
Debêntures	300.000	13%	302.407	15%
Provisão para contingências	2.348	0%	-	-
Adiantamento de clientes	4.347	0%	7.643	0%
Impostos e contribuições diferidos	58.126	3%	52.297	3%
Outras contas a pagar	-	-	5.756	0%
Total do Exigível a Longo Prazo	604.970	27%	587.324	29%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital social	445.117	20%	445.117	22%
Reservas de capital	530.846	24%	530.846	26%
Reserva legal	14.653	1%	8.087	0%
Reservas de retenção de lucro	180.711	8%	193.330	9%
Total do Patrimônio Líquido	1.171.327	53%	1.177.380	58%
TOTAL DO PASSIVO	2.223.778	100%	2.037.244	100%