

3T08

Vendas Contratadas de R\$ 702 milhões

Vendas de 44% das unidades lançadas

Margem Bruta 39,3%

São Paulo, 7 de novembro de 2008 – A Rossi Residencial S.A. (Bovespa: RSID3), uma das principais incorporadoras do País, anuncia os resultados do 3T08. 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 ao 3º trimestre de 2007 (3T07), exceto onde indicado o contrário e já foram ajustadas pelas novas práticas contábeis adotadas em 2008.

RSID3: R\$ 3,75 por ação
Total de ações: 192.186.388
Valor de mercado: R\$ 720 milhões
Preço de fechamento: 07/11/2008

Teleconferências

Teleconferência em Português
10/11/2008 às 10h00
Número: (11) 2101-4848
Código da Conferência: Rossi

Teleconferência em Inglês
10/11/2008 às 12h00
Número: (1 412) 858-4600
Código da Conferência: Rossi

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

Relações com Investidores:

Cássio Audi
Diretor Financeiro e de RI
Tel. (55 11) 3759-7431
cassioaudi@rossiresidencial.com.br

Maria Claudia Biolchini
Gerente de RI
Tel. (55 11) 3759-7516
mariabiolchini@rossiresidencial.com.br

Prezado Senhores,

Estamos muito satisfeitos com os resultados alcançados no terceiro trimestre e mais ainda com o resultado acumulado do ano, resultado este, que nos deixa bem confiantes de que vamos alcançar as metas planejadas internamente e fornecidas para o mercado.

O VGV de lançamento no trimestre foi de R\$ 720 milhões (R\$ 518 milhões parte Rossi) o que acumula no ano um VGV lançado de R\$ 2,1 bilhões (R\$ 1,5 bilhão parte Rossi).

As vendas contratadas no trimestre foram de R\$ 702 milhões (R\$ 539 milhões parte Rossi), o dobro do mesmo período do ano passado, um resultado excelente que merece destaque e que soma no ano R\$ 1,8 bilhão de vendas (R\$ 1,4 bilhão parte Rossi).

A excelente desempenho das vendas vem confirmar nossa estratégia de sermos bastante criteriosos na consolidação de um land bank de qualidade, diversificado regionalmente por produto e por segmento por todo Brasil, que aliado a experiência de nosso time com nossos parceiros locais, determinam o produto certo e com ótimo custo benefício para nossos clientes.

A velocidade de vendas dos lançamentos no trimestre foi de 44%.

Gostaria ainda de ressaltar a margem bruta do trimestre de 39,3% e a recuperação de nossa margem EBITDA de 16,9% ambas em linha com nosso guidance para o ano.

O lucro líquido acumulado de R\$ 113 milhões, 28% acima do mesmo período do ano passado, também nos deixa bastante confortáveis quanto ao resultado previsto para o ano de 2008.

Continuamos aumentando a participação do segmento econômico em nosso VGV, sendo para este ano 32% e para 2009 o mesmo representará perto de 50% dos lançamentos, projetos estes preferencialmente financiados pela Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo.

Neste trimestre o VGV lançado no segmento econômico foi de R\$ 231 milhões (parte Rossi), ou seja, 45% do total.

Com relação às linhas de crédito para financiamento a produção gostaria de reafirmar que possuímos um total de R\$ 3 bilhões, garantindo com folga o montante necessário ao cumprimento de nossas metas.

Temos hoje em andamento, e dentro do cronograma, 93 canteiros de obras, correspondentes a 118 empreendimentos em produção.

Com relação ao fluxo de caixa, encerraremos o ano, com aproximadamente R\$ 300 milhões, posição bastante confortável e dentro do planejado.

Enfim, mesmo com os excelentes números apresentados, temos plena consciência da crise financeira que abalou o mundo e que requer todo cuidado de nossa parte, ao mesmo tempo em que nos sentimos maduros e preparados para enfrentar todo e qualquer desafio que tenhamos pela frente. Percebo um profundo espírito de equipe e de profissionalismo em todo nosso time, só possível, em uma empresa com experiência de quase 50 anos atuante em todo Brasil, acostumada a trabalhar mesmo nos cenários mais adversos.

Obrigado

Heitor Cantergiani – Diretor Superintendente

Indicadores operacionais	3T08	3T07*	Var. (%)	9M08	9M07*	Var. (%)
Lançamentos						
Lançamentos	13	7	86%	36	27	33%
Área útil lançada (000 m ²)	284	238	19%	757	544	39%
Unidades lançadas	2.744	2.500	10%	7.470	5.515	35%
VG ¹ dos lançamentos (R\$ milhões)	720	627	15%	2.073	1.579	31%
VG ¹ dos lançamentos - Parte Rossi (R\$ milhões)	518	484	7%	1.472	1.295	14%
Preço médio dos lançamentos por m ²	2.534	2.637	-4%	2.740	2.903	-6%
Vendas						
Vendas contratadas (R\$ milhões)	702	351	100%	1.828	1.044	75%
Vendas contratadas - Parte Rossi (R\$ milhões)	539	281	92%	1.385	815	70%
Vendas de lançamentos - Parte Rossi (R\$ milhões)	253	74	243%	794	487	63%
Área útil vendida (000 m ²)	246	125	97%	652	365	79%
Unidades vendidas	2.630	1.419	85%	7.060	4.074	73%
Banco de Terrenos						
VG ¹ potencial - R\$ bilhões (100%)	19,4	13,6	43%			
VG ¹ potencial - R\$ bilhões (Parte Rossi)	13,4	9,6	40%			
Área total a construir (m ²)	13.423	11.874	13%			
Número de terrenos	157	122	29%			
% Permuta	77%	62%	15 p.p.			

* valores ajustados pela prática contábil atual.

Segmento Econômico	3T08	3T07*	Var. (%)	9M08	9M07*	Var. (%)
Lançamentos						
Lançamentos	5	2	150%	13	7	86%
Área útil lançada (000 m ²)	114	41	181%	249	83	199%
Unidades lançadas	1.553	718	116%	3.208	1.298	147%
VG ¹ dos lançamentos (R\$ milhões)	257	82	214%	521	154	239%
VG ¹ dos lançamentos - Parte Rossi (R\$ milhões)	231	82	183%	460	140	229%
Preço médio dos lançamentos por m ²	2.253	2.018	12%	2.090	1.843	13%
Vendas						
Vendas contratadas (R\$ milhões)	202	35	483%	374	109	244%
Vendas contratadas - Parte Rossi (R\$ milhões)	182	33	449%	311	93	233%
Área útil vendida (000 m ²)	88	22	302%	174	67	158%
Unidades vendidas	1.204	342	252%	2.529	989	156%

* valores ajustados pela prática contábil atual.

R\$ milhões

Indicadores Financeiros	3T08	3T07*	Var. (%)	9M08	9M07*	Var. (%)
Receita operacional líquida	341	180	90%	837	523	60%
Lucro bruto	134	60	125%	314	182	73%
Margem bruta (%)	39,3%	33,1%	6,1 p.p	37,5%	34,9%	2,7 p.p
Lucro operacional	49	31	60%	130	107	21%
Margem operacional (%)	14,5%	17,1%	-2,6 p.p.	15,5%	20,6%	-5,0 p.p.
EBITDA	58	27	115%	125	89	41%
Margem EBITDA (%)	16,9%	14,9%	2,0 p.p	15,0%	17,0%	-2,0 p.p
Lucro líquido do exercício	42	24	72%	113	88	28%
Lucro líquido do exercício ajustado ¹	42	26	59%	114	90	26%
Margem líquida (%)	12,2%	13,5%	-1,3 p.p.	13,5%	16,9%	-3,4 p.p
Margem líquida ajustada ¹ (%)	12,2%	14,5%	-2,3 p.p.	13,6%	17,2%	-3,6 p.p
Lucro por ação (R\$)	0,26	0,17		0,72	0,56	

* valores ajustados pela prática contábil atual.

R\$ milhões

Resultados a Apropriar	3T08	2T08	Var. (%)
Receita a Apropriar	1.736	1.461	19%
Resultado a Apropriar	586	506	16%
Margem a Apropriar (%)	33,7%	34,6%	-0,9 p.p

Balanco	3T08	2T08	Var. (%)
Dívida Líquida (Caixa)	606	489	24%
Disponibilidades	174	134	30%
Patrimônio Líquido	1.177	1.135	4%
Total de Ativos	2.583	2.326	11%

*Valores ajustados pela prática contábil atual

1 excluindo os efeitos dos itens não-recorrentes

Lançamentos e vendas

Lançamos 13 empreendimentos no 3T08 que representam vendas potenciais (VGV) no valor de R\$ 720 milhões (vs R\$ 627 milhões no 3T07), dos quais R\$ 518 milhões (72%) correspondem à parte Rossi. Lançamos 2.744 unidades com preço médio por m² de R\$ 2.534. No acumulado do ano lançamos 36 empreendimentos que totalizaram R\$ 2.073 milhões em VGV, dos quais 71,0% pertencem a Rossi. Finalizamos o 9M08 com 7.470 unidades lançadas.

No 3T08 lançamos 5 empreendimentos que totalizaram R\$ 257 milhões de VGV no segmento econômico. Em outubro lançamos o Villa Flora Votorantim com o crédito Associativo da Caixa Econômica Federal. Continuamos a trabalhar intensivamente desenvolvendo produtos de qualidade a custos baixos para esse segmento. Nesse ano, após a revisão do guidance e reprogramação de lançamentos, aproximadamente 32% de nossos lançamentos serão no segmento econômico e no ano que vem, este segmento representará 50% do total de lançamentos.

Detalhamos a seguir os números de lançamentos e vendas por segmento de renda e por Estado para ressaltar estratégia de diversificação geográfica e de produto por segmento de renda.

Tabela - Lançamentos por Segmento de Renda

Lançamentos em Unidades	3T08	3T07	Var.	9M08	9M07	Var.
Imóveis residenciais						
Segmento Econômico	1.553	718	116%	3.208	1.298	147%
Até R\$ 200,0 mil	-	304	-	716	304	136%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	344	382	-10%	706	1.557	-55%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	580	1.096	-47%	792	1.496	-47%
Acima de R\$ 500,1 mil	253	-	-	1.349	594	127%
Imóveis comerciais	14	-	-	699	266	163%
Total	2.744	2.500	10%	7.470	5.515	35%

Lançamentos em R\$ milhões	3T08	3T07	Var.	9M08	9M07	Var.
Imóveis residenciais						
Segmento Econômico	257	82	214%	521	154	239%
Até R\$ 200,0 mil	-	49	-	131	49	167%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	85	99	-14%	184	419	-56%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	234	397	-41%	314	559	-44%
Acima de R\$ 500,1 mil	139	-	-	808	373	117%
Imóveis comerciais	4	-	-	115	27	330%
Total	720	627	15%	2.073	1.579	31%

Lançamentos em R\$ milhões (Parte Rossi)	3T08	3T07	Var.	9M08	9M07	Var.
Imóveis residenciais						
Segmento Econômico	231	82	183%	460	140	229%
Até R\$ 200,0 mil	-	49	-	68	49	40%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	40	50	-20%	129	352	-63%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	149	303	-51%	198	465	-58%
Acima de R\$ 500,1 mil	96	-	-	548	270	103%
Imóveis comerciais	3	-	-	70	19	275%
Total	518	484	7%	1.472	1.295	14%

Tabela - Lançamentos por Estado

Lançamentos em Unidades	Cidades	3T08	3T07	Var.	Cidades	9M08	9M07	Var.
Bahia	2	712	0	-	2	712	0	-
Ceará	0	0	0	-	3	1.030	0	-
Espírito Santo	1	584	0	-	2	684	461	48%
Minas Gerais	0	0	0	-	2	377	0	-
Paraná	1	96	280	-66%	1	96	280	-66%
Pernambuco	0	0	0	-	1	120	0	-
Rio de Janeiro	1	200	304	-34%	2	332	946	-65%
Rio Grande do Norte	0	0	0	-	1	135	0	-
Rio Grande do Sul	0	0	718	-	3	710	942	-25%
Santa Catarina	0	0	0	-	1	162	0	-
São Paulo (demais cidades)	7	900	802	12%	17	2.229	1.764	26%
São Paulo (região metropolitana)	2	252	396	-36%	5	883	1.122	-21%
Total		2.744	2.500	10%		7.470	5.515	35%

Lançamentos em R\$ milhões	Cidades	3T08	3T07	Var.	Cidades	9M08	9M07	Var.
Bahia	2	200	0	-	2	200	0	-
Ceará	0	0	0	-	3	162	0	-
Espírito Santo	1	103	0	-	2	165	198	-17%
Minas Gerais	0	0	0	-	2	93	0	-
Paraná	1	55	64	-13%	1	55	64	-13%
Pernambuco	0	0	0	-	1	44	0	-
Rio de Janeiro	1	56	49	14%	2	167	199	-16%
Rio Grande do Norte	0	0	0	-	1	76	0	-
Rio Grande do Sul	0	0	82	-	3	105	164	-36%
Santa Catarina	0	0	0	-	1	34	0	-
São Paulo (demais cidades)	7	199	291	-32%	17	577	426	36%
São Paulo (região metropolitana)	2	106	141	-25%	5	393	528	-26%
Total		720	627	15%		2.073	1.579	31%

Lançamentos em R\$ milhões (Parte Rossi)	Cidades	3T08	3T07	Var.	Cidades	9M08	9M07	Var.
Bahia	2	160	0	-	2	160	0	-
Ceará	0	0	0	-	3	99	0	-
Espírito Santo	1	103	0	-	2	146	166	-12%
Minas Gerais	0	0	0	-	2	86	0	-
Paraná	1	28	32	-13%	1	28	32	-13%
Pernambuco	0	0	0	-	1	31	0	-
Rio de Janeiro	1	25	49	-49%	2	81	199	-59%
Rio Grande do Norte	0	0	0	-	1	46	0	-
Rio Grande do Sul	0	0	82	-	3	95	164	-42%
Santa Catarina	0	0	0	-	1	34	0	-
São Paulo (demais cidades)	7	167	222	-25%	17	419	335	25%
São Paulo (região metropolitana)	2	35	99	-65%	5	248	398	-38%
Total		518	484	7%		1.472	1.295	14%

Vendas

As vendas contratadas atingiram R\$ 702 milhões no trimestre (R\$ 539 milhões parte Rossi). Acreditamos que esse excelente desempenho é decorrente da estratégia de diversificação geográfica e de produtos por segmento de renda que nos permite otimizar a escolha de projetos em regiões com maior demanda e mais rápida velocidade de venda.

No acumulado 9M08 registramos vendas contratadas de R\$ 1.828 milhões (75% acima do 9M07). A participação da Rossi foi de 75,8%.

Tabela – Vendas Contratadas por Segmento de Renda

Vendas em Unidades	3T08	3T07	Var.	9M08	9M07	Var.
Imóveis residenciais						
Segmento Econômico	1.204	342	252%	2.529	989	156%
Até R\$ 200,0 mil	299	41	629%	1.017	284	258%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	325	661	-51%	1.234	1.624	-24%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	551	85	548%	1.067	384	178%
Acima de R\$ 500,1 mil	238	199	20%	785	489	61%
Imóveis comerciais	13	91	-86%	428	304	41%
Total	2.630	1.419	85%	7.060	4.074	73%

Vendas em R\$ milhões	3T08	3T07	Var.	9M08	9M07	Var.
Imóveis residenciais						
Segmento Econômico	202	35	483%	374	109	244%
Até R\$ 200,0 mil	58	7	716%	179	53	238%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	83	165	-50%	324	422	-23%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	217	30	616%	407	143	185%
Acima de R\$ 500,1 mil	138	101	36%	476	282	69%
Imóveis comerciais	3	12	-78%	67	35	90%
Total	702	351	100%	1.828	1.044	75%

Vendas em R\$ milhões (Parte Rossi)	3T08	3T07	Var.	9M08	9M07	Var.
Imóveis residenciais						
Segmento Econômico	182	33	449%	311	93	233%
Até R\$ 200,0 mil	65	6	1045%	189	47	301%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	64	139	-54%	278	352	-21%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	157	27	477%	287	113	154%
Acima de R\$ 500,1 mil	69	67	4%	275	184	50%
Imóveis comerciais	2	9	-80%	44	25	74%
Total	539	281	92%	1.385	815	70%

Tabela – Vendas Contratadas por Estado

Vendas em Unidades	Cidades	3T08	3T07	Var.	Cidades	9M08	9M07	Var.
Bahia	2	398	0	-	2	398	0	-
Ceará	1	41	0	-	1	432	0	-
Espírito Santo	3	482	111	334%	3	737	413	78%
Minas Gerais	3	94	0	-	3	157	0	-
Paraná	1	37	342	-89%	1	101	359	-72%
Pernambuco	1	29	0	-	1	71	0	-
Rio de Janeiro	2	134	157	-15%	2	577	523	10%
Rio Grande do Norte	1	10	0	-	1	119	0	-
Rio Grande do Sul	3	293	71	313%	3	1.262	346	265%
Santa Catarina	1	95	0	-	1	128	0	-
São Paulo (região metropolitana)	4	539	234	130%	4	1.318	661	99%
São Paulo (demais cidades)	11	478	504	-5%	11	1.760	1.772	-1%
Total		2.630	1.419	85%		7.060	4.074	73%

Vendas em R\$ milhões	Cidades	3T08	3T07	Var.	Cidades	9M08	9M07	Var.
Bahia	2	154	0	-	2	154	0	-
Ceará	1	7	0	-	1	67	0	-
Espírito Santo	3	87	53	64%	3	195	160	21%
Minas Gerais	3	21	0	-	3	35	0	-
Paraná	1	20	6	238%	1	48	14	248%
Pernambuco	1	9	0	-	1	18	0	-
Rio de Janeiro	2	30	33	-10%	2	178	115	55%
Rio Grande do Norte	1	6	0	-	1	71	0	-
Rio Grande do Sul	3	59	89	-34%	3	237	158	50%
Santa Catarina	1	20	0	-	1	27	0	-
São Paulo (região metropolitana)	4	168	81	108%	4	425	264	61%
São Paulo (demais cidades)	11	120	89	35%	11	374	333	12%
Total		702	351	100%		1.828	1.044	75%

Vendas em R\$ milhões (Parte Rossi)	Cidades	3T08	3T07	Var.	Cidades	9M08	9M07	Var.
Bahia	2	125	0		2	125	0	
Ceará	1	4	0	%	1	46	0	%
Espírito Santo	3	86	37	131%	3	160	136	18%
Minas Gerais	3	17	0	%	3	29	0	%
Paraná	1	10	4	153%	1	30	9	223%
Pernambuco	1	6	0	%	1	13	0	%
Rio de Janeiro	2	16	29	-46%	2	104	92	13%
Rio Grande do Norte	1	4	0	%	1	42	0	%
Rio Grande do Sul	3	54	87	-38%	3	212	143	48%
Santa Catarina	1	20	0	%	1	27	0	%
São Paulo (região metropolitana)	4	106	60	76%	4	311	207	50%
São Paulo (demais cidades)	11	91	63	43%	11	287	228	26%
Total		539	281	92%		1.385	815	70%

A tabela a seguir apresenta o percentual de unidades vendidas dos lançamentos de 2007 e 2008

Lançto.		Vendido até 30/09/08	Vendido até 31/10/08				
2007							
1T07		73%	74%				
2T07		77%	77%				
3T07		74%	75%				
4T07		67%	67%				
Total 2007							
2008	Cidade	Projeto	Unidades	Vendido até 30/09/08	Vendido até 31/10/08	VGW Rossi	Parte Rossi
Fevereiro	São Paulo	Rossini	52	67%	69%	46.178	100%
Fevereiro	Campinas	Sirius	76	86%	86%	6.835	50%
Fevereiro	Natal	Solar Alta Vista	135	88%	91%	45.851	60%
Fevereiro	Fortaleza	Beach Village	173	51%	52%	17.373	60%
Março	Fortaleza	Duets Office Towers	629	31%	31%	61.585	60%
Total 1T08			1.065	47%	48%	177.820	
Abril	Mogi das Cruzes	Horizontes Praças Residenciais	136	37%	38%	10.680	60%
Abril	Campinas	Convivence	92	63%	64%	17.538	50%
Abril	Campinas	Centre Ville I	56	88%	88%	5.989	70%
Abril	Porto Alegre	Ampla	96	73%	74%	16.137	100%
Abril	Vila Velha	Marine Praia da Costa	100	89%	90%	43.013	70%
Mai	Rio de Janeiro	Pier Residências	132	55%	55%	55.840	50%
Mai	Novo Hamburgo	Weekend	235	54%	55%	24.202	70%
Mai	Fortaleza	Terraços Praças Residenciais	228	64%	65%	19.942	65%
Junho	Recife	Giardino Beira Rio	120	31%	39%	31.128	70%
Junho	São Paulo	Paulistano	443	42%	43%	156.022	70%
Junho	Juiz de Fora	Personale Residenciais	224	14%	14%	57.935	100%
Junho	Nova Lima	Botanique	153	82%	84%	28.228	80%
Junho	SJ Rio Preto	Dueto Boulevard	138	46%	51%	30.961	75%
Junho	Florianópolis	Up Life	162	79%	80%	33.683	100%
Junho	Guarulhos	Every Day	467	75%	76%	44.051	50%
Junho	Campinas	Reviva	266	73%	73%	41.095	100%
Junho	Porto Alegre	Croma	379	33%	37%	54.559	100%
Junho	Campinas	Galeria Wonders	234	66%	91%	105.131	70%
Total 2T08			3.661	56%	59%	776.132	
Julho	Serra	Rossi Arboretto Praças Residenciais	584	80%	83%	103.197	100%
Julho	Salvador	Elegance Garibaldi	372	95%	98%	121.853	80%
Julho	Sorocaba	Encantto Sorocaba	133	45%	47%	9.785	50%
Agosto	São Paulo	Atelier Aquarela	208	51%	56%	26.990	33%
Agosto	São Paulo	Atelier Galeria	44	16%	18%	8.054	33%
Setembro	Guarulhos	Every Day	144	12%	14%	14.746	50%
Setembro	Campinas	Centre Ville II	14	7%	7%	2.872	70%
Setembro	Curitiba	Graciosa Home Resort	96	35%	40%	27.613	50%
Setembro	Campinas	Terras Altas	113	0%	0%	59.846	100%
Setembro	Mogi das Cruzes	Vivenda Praças Residenciais	84	6%	7%	9.404	60%
Setembro	Campinas	Reviva	412	4%	7%	70.792	100%

Setembro	Lauro de Freitas	Arboris Praças Residenciais	340	14%	33%	38.211	80%
Setembro	Rio de Janeiro	Barra Mais	200	45%	48%	25.094	45%
Total 3T08			2.744	44%	49%	518.457	
Total 2008			7.470	50%	54%	1.472.409	

A velocidade de vendas da Rossi no 3T08 continuou acelerada atingindo 44% de vendas de unidades lançadas no período. A venda no segmento econômico no 3T08 foi de R\$ 202 milhões (90% parte Rossi).

Velocidade de Vendas dos Lançamentos	Unidades
Lançamentos 3T08	2.744
Vendas de lançamentos 3T08	1.201
Vendas de lançamentos/Lançamentos (%)	44%

A tabela a seguir mostra que o desempenho das vendas tem proporcionado crescimento constante no saldo de resultados a apropriar, encerrando 3T08 com R\$ 586 milhões ou 15,8% superior ao 2T08. A margem bruta do REF ficou em 33,7%, já deduzido dos encargos financeiros conforme prática contábil atual.

	R\$ milhões		
Receitas e Resultados a apropriar	3T08	2T08	Var.
Receitas a apropriar	1.736	1.461	18,8%
Resultados a apropriar	586	506	15,8%
<i>Margem resultados a apropriar REF</i>	<i>33,7%</i>	<i>34,6%</i>	<i>-0,9p.p.</i>

Obras em andamento

Em 30 de setembro de 2008, a empresa contava com 93 canteiros de obras, totalizando 118 empreendimentos que representam 21.239 unidades em fase de construção. Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do país, até 30 de setembro de 2008, lançamos 50.052 imóveis, num total de 5.407.944 m² de área construída, das quais 28.813 unidades, equivalentes a 2.750.187m² já entregues.

Estoque de Terrenos

Em 30 de setembro 2008 tínhamos 157 terrenos em carteira para futuros empreendimentos. Esse estoque de terrenos equivale a um VGV potencial de R\$ 19,4 bilhões, cuja parte Rossi corresponde a R\$ 13,4 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.

Continuamos a ter o cuidado de formar nosso landbank respeitando a estratégia de diversificação geográfica e de produto por segmento de renda. Acreditamos que diversificação do nosso landbank nos permite otimizar a escolha de projetos e regiões que apresentem potencial maior de demanda. Continuamos também a incrementar nossa participação no segmento econômico. No final do trimestre, em nosso estoque de terrenos, tínhamos R\$ 8,5 bilhões de VGV a serem lançados no segmento econômico. 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).

Em 30 de setembro estávamos presentes em 59 cidades e 14 estados. Priorizamos a compra de terrenos por meio de permuta, portanto, até o fim de setembro, 77% do nosso estoque de terrenos foram adquiridos por essa modalidade.

Banco de terrenos R\$ milhões	Seg. Econômico	Até 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	%
Bahia	354	-	1.124	-	-	-	-	1.478	8%
Ceará	441	-	-	104	-	-	-	545	3%
Distrito Federal	256	-	45	-	-	457	-	757	4%
Espírito Santo	481	-	-	-	62	123	-	665	3%
Goiás	922	-	-	-	-	-	-	922	5%
Mato Grosso do Sul	56	-	-	-	-	-	-	56	0%
Minas Gerais	639	-	-	132	228	-	-	999	5%
Paraná	100	-	-	-	66	136	-	303	2%
Rio de Janeiro	496	-	1.308	195	217	-	-	2.217	11%
Rio Grande do Norte	174	-	79	-	-	-	-	254	1%
Rio Grande do Sul	2.818	-	11	895	-	-	-	3.724	19%
São Paulo (interior)	318	-	213	210	1.080	129	-	1.950	10%
São Paulo (metrópole)	1.465	459	987	1.185	657	53	754	5.559	29%
Total	8.520	459	3.767	2.720	2.310	898	754	19.429	100%
Distribuição	44%	2%	19%	14%	12%	5%	4%	100%	

Desempenho Financeiro

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida apresentou um crescimento de 89,5%, passando de R\$ 179,8 milhões no 3T07 para R\$ 340,7 milhões no 3T08. No acumulado do ano, a receita líquida apropriada totalizou R\$ 837,3 milhões, apresentando um crescimento de 60,2% em relação ao mesmo período de 2007.

No setor de incorporação as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de obras, método conhecido como POC (percentage of completion method), representado pela razão entre o custo incorrido em relação ao custo orçado. Dessa forma, o crescimento da receita apropriada está diretamente relacionado a evolução das obras dos empreendimentos em construção.

O quadro abaixo apresenta as vendas contratadas e receitas apropriadas do trimestre, por ano de lançamento dos empreendimentos.

Ano de Lançamento	3T08				3T07*			
	Vendas Contratadas		Receitas Líquidas		Vendas Contratadas		Receitas Líquidas	
	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%
2008	359	67%	118	34%	-	-	-	-
2007	148	27%	97	28%	215	76%	57	32%
2006	13	2%	92	27%	47	17%	66	37%
2005	4	1%	19	6%	5	2%	40	22%
2004	14	3%	14	4%	7	3%	10	5%
2003	1	0%	1	0%	7	2%	7	4%
2002	0	0%	1	0%	(0)	0%	0	0%
Total	539	100%	341	100%	281	100%	180	100%

* valores ajustados pela prática contábil atual.

O quadro abaixo apresenta as vendas contratadas e receitas apropriadas nos nove primeiros meses do ano, por ano de lançamento dos empreendimentos.

Ano de Lançamento	9M08				9M07*			
	Vendas Contratadas		Receitas Líquidas		Vendas Contratadas		Receitas Líquidas	
	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%
2008	721	52%	194	23%	-	-	-	-
2007	527	38%	234	28%	489	60%	153	29%
2006	60	4%	271	32%	262	32%	178	34%
2005	17	1%	73	9%	13	2%	114	22%
2004	52	4%	56	7%	27	3%	52	10%
2003	9	1%	9	1%	21	3%	24	4%
2002	(1)	0%	1	0%	2	0%	2	0%
Total	1.385	100%	837	100%	815	100%	523	100%

* valores ajustados pela prática contábil atual.

Em linha com a prática adotada por outras empresas do setor, a partir de segundo trimestre de 2008 a Rossi passou a apropriar a variação monetária incidente sobre o saldo a receber de clientes, calculada com base no INCC – Índice Nacional da Construção Civil, como receitas de vendas de imóveis. Para fins comparativos, os períodos anteriores foram reclassificados. Para maior clareza apresentamos a seguir a composição da receita líquida.

Receita Operacional Líquida	R\$ milhões									
	3T08		3T07*		Var.	9M08		9M07*		Var.
Venda de Imóveis e Serviços	317	93%	180	100%	76%	786	94%	516	99%	52%
Varição Monetária (INCC)	37	11%	4	2%	757%	83	10%	21	4%	290%
(-) impostos sobre vendas	(13)	-4%	(5)	-3%	168%	(32)	-4%	(15)	-3%	110%
Total	341	100%	180	100%	90%	837	100%	523	100%	60%

* valores ajustados pela prática contábil atual.

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos

O custo dos imóveis e serviços vendidos apresentou um aumento de 72,2%, passando de R\$ 120,2 milhões no 3T07 para R\$207,0 milhões no 3T08. No acumulado do ano, o custo dos imóveis e serviços vendidos totalizou R\$522,9 milhões, apresentando um aumento de 53,6% em relação ao 9M07.

Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, os encargos financeiros decorrentes de financiamento à produção e captação de recursos através de emissão de debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, pelo critério de percentual de evolução das obras (POC) beneficiadas pelos respectivos recursos, na rubrica custo dos imóveis vendidos.

Para facilitar a análise do resultado, bem como a comparação com outras empresas no setor que ainda não adotaram essa prática, apresentamos o quadro abaixo, com o detalhamento dos encargos financeiros.

Custo dos Imóveis Vendidos	R\$ milhões									
	3T08		3T07*		Var.	9M08		9M07*		Var.
Obras + terrenos	196	95%	115	96%	70%	495	95%	327	96%	51%
Encargos Financeiros	11	5%	5	4%	115%	28	5%	14	4%	104%
Total	207	100%	120	100%	72%	523	100%	341	100%	54%

* valores ajustados pela prática contábil atual.

Lucro Bruto

O lucro bruto apresentou um aumento de 124,6%, passando de R\$ 59,6 milhões no 3T07 para R\$ 133,8 milhões no 3T08. A margem bruta do 3T08 cresceu 6,1 p.p., passando de 33,1% no 3T07 para 39,3%.

No acumulado do ano, o lucro bruto totalizou R\$ 314,4 milhões, apresentando um crescimento de 72,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta acumulada cresceu 2,7p.p. de 34,9% no 9M07 para 37,5%.

Na tabela seguinte apresentamos a composição e evolução da margem bruta. Podemos observar uma evolução da margem bruta no 3T08 independente da prática contábil adotada.

R\$ milhões

Receita Líquida	3T08		3T07*		Var.
Vendas de Imóveis e Serviços	317	93%	180	100%	76%
Variação Monetária (INCC)	37	11%	4	2%	757%
(-) impostos sobre vendas	(13)	-4%	(5)	-3%	168%
Total	341	100%	180	100%	90%
Obras + terrenos	196	94%	115	96%	70%
Encargos financeiros	11	6%	5	4%	115%
Total	207	100%	120	100%	72%
Mg Bruta	39,3%		33,1%		6,1 p.p.
Mg Bruta Ajustada (ex. Enc. Finan.)	42,6%		36,1%		6,5 p.p.
Mg Bruta Ajustada (ex. Enc. Finan. e INCC)	35,7%		34,5%		1,1 p.p.
Mg Bruta Ajustada (ex. INCC)	31,9%		31,5%		0,4 p.p.

R\$ milhões

Receita Líquida	9M08		9M07*		Var.
Vendas de Imóveis e Serviços	786	94%	516	99%	52%
Variação Monetária (INCC)	83	10%	21	4%	290%
(-) impostos sobre vendas	(32)	-4%	(15)	-3%	110%
Total	837	100%	523	100%	60%
Obras + terrenos	495	95%	327	96%	51%
Encargos financeiros	28	5%	14	4%	104%
Total	523	100%	341	100%	54%
Mg Bruta	37,5%		34,9%		2,7 p.p.
Mg Bruta Ajustada (ex. Enc. Finan.)	40,9%		37,5%		3,4 p.p.
Mg Bruta Ajustada (ex. Enc. Finan. e INCC)	34,4%		34,9%		-0,4 p.p.
Mg Bruta Ajustada (ex. INCC)	30,7%		32,1%		-1,4 p.p.

* valores ajustados pela prática contábil atual.

Despesas Administrativas

As despesas administrativas totalizaram R\$ 28,8 milhões no 3T08, representando um aumento nominal de 90,6% e mantendo-se estável em 8,4% da receita líquida no 3T07 e 3T08. Relativamente à receita líquida acumulada em 2008, as despesas administrativas reduziram 0,8 p.p., passando de 9,2% no 2T08 para 8,4% no 3T08.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais aumentaram 149%, passando de R\$ 22,8 milhões no 3T07 para R\$ 56,8 milhões no 3T08. No acumulado do ano, o aumento foi de 114,0%, passando de R\$ 62,7 milhões no 9M07 para R\$ 134,2 milhões no 9M08.

Uma vez que o critério de apropriação das despesas comerciais difere do critério de apropriação das receitas de vendas, apresentamos no quadro a seguir as despesas operacionais relacionadas também às vendas contratadas e aos lançamentos.

Despesas Operacionais	R\$ milhões			
	3T08	3T07*	9M08	9M07*
Administrativas	29	15	78	43
Comerciais	57	23	134	63
Administrativas / Receita Líquida	8,4%	8,4%	9,3%	8,3%
Comerciais / Receita Líquida	16,7%	12,7%	16,0%	12,0%
Administrativas / Vendas Contratadas	5,3%	5,4%	5,6%	5,3%
Comerciais / Vendas Contratadas	10,5%	8,1%	9,7%	7,7%
Administrativas / Lançamentos	5,6%	3,1%	5,3%	3,3%
Comerciais / Lançamentos	11,0%	4,7%	9,1%	4,8%

* valores ajustados pela prática contábil atual.

É importante ressaltar que de acordo com a prática contábil atual, as despesas de comercialização impactam o resultado da companhia no momento em que são incorridas, independentemente da velocidade de vendas ou de apropriação da receita. A título de exemplo, nesse trimestre, foram gastos o montante de R\$ 7,3 milhões, que representam 13% das despesas comerciais apropriadas no período, no empreendimento Parque Laranjeiras, cujo lançamento e vendas ocorreram em outubro (4T08).

Além das considerações anteriores, é prática contábil da Rossi, a apropriação como despesas comerciais, de certos gastos denominados de despesas de incorporação, que correspondem a gastos com aprovação dos projetos, gastos com a decoração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como com sistemas de segurança dos condomínios. Essa prática, aparentemente, difere da prática contábil adotada por outras empresas do setor, que apropriam esses gastos como custos dos imóveis vendidos e, portanto, diferem a apropriação pela evolução das obras. Nesse trimestre, esses gastos impactaram o resultado no valor de R\$ 12,9 milhões e R\$ 30,9 milhões no acumulado do ano.

Em benefício de uma melhor análise do desempenho da companhia, bem como da comparação com as demais empresas do setor, estamos estudando, no conjunto das práticas contábeis emanadas pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, a apropriação desses gastos como custos dos imóveis vendidos.

EBITDA

O EBITDA totalizou R\$ 57,6 milhões no 3T08, apresentando um aumento de 115,2% em relação ao 3T07 e aumento de 2,0p.p. na margem, passando de 14,9% no 3T07 para 16,9% nesse trimestre. No acumulado do ano, o crescimento foi de 41,1%, totalizando R\$ 125,5 milhões, com margem de 15,0%, ainda impactada pelo desempenho do 1T08.

EBITDA	R\$ milhões					
	3T08	3T07*	Var.	9M08	9M07*	Var.
Lucro (Prejuízo) Operacional	49	31	60%	130	107	21%
(+) Depreciação e Amortização	1	0	64%	1	1	50%
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líquidas	(0)	(8)	-98%	(24)	(26)	-7%
(+) Encargos Financeiros	11	5	115%	28	14	104%
Participação dos Empregados/Administradores	(4)	(2)	79%	(10)	(7)	37%
EBITDA	58	27	115%	125	89	41%
Margem EBITDA	16,9%	14,9%	2,0 p.p.	15,0%	17,0%	-2,0 p.p.

* valores ajustados pela prática contábil atual.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro apresentou uma redução de 78,5%, passando de R\$ 9,4 milhões no 3T07 para R\$ 2,0 milhões no 3T08. No acumulado do ano houve uma redução de 8,4%, passando de R\$ 31,9 milhões no 9M07 para R\$ 29,3 milhões no 9M08. Essa redução se deve, principalmente, a redução dos ganhos oriundos da

variação do IGP-M, bem como pelo aumento dos encargos financeiros (variação monetária, juros e IOF) sobre o endividamento de capital de giro que não foram diferidos nesse trimestre, impactando diretamente o resultado.

	R\$ milhões			
Resultado Financeiro	3T08	2T08	9M08	9M07
Correção monetária IGPM (imóveis prontos)	8	13	26	13
(+) Juros TP e financeiros (-) descontos financeiros	3	3	9	12
Rendimento de aplicações financeiras	2	3	9	24
Despesas bancárias, CPMF, IOF	(3)	(3)	(8)	(6)
Juros e encargos sobre capital de giro	(7)	(0)	(7)	-
Juros e encargos sobre debêntures	-	-	-	(6)
Outros, líquido	(1)	1	(0)	(2)
	2	17	29	35

* valores ajustados pela prática contábil atual.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A provisão para impostos correntes passou de R\$ 1,0 milhão no 3T07 para R\$ 3,9 milhões no 3T08, totalizando R\$ 6,5 milhões no acumulado de 2008.

Nesse trimestre, a provisão para impostos diferidos, decorrente de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e de diferença de critério de reconhecimento do lucro imobiliário para fins tributários e fins societários, representou um crédito de R\$ 4,9 milhões.

O modelo de negócios adotado pela Rossi é de utilização de SPE's distintas para cada empreendimento, onde cada uma é autônoma para definir seu regime de tributação. A constituição da provisão de impostos sobre o lucro segue a legislação societária, tanto para empresas tributadas pelo lucro real, quanto pelo regime de lucro presumido, e difere da legislação fiscal.

Lucro Líquido

O lucro líquido cresceu 71,8% no 3T08, passando de R\$ 24,2 milhões no 3T07 para R\$ 41,6 milhões. A margem líquida apresentou uma redução de 1,3 p.p. passando de 13,5% no 3T07 para 12,2% no 3T08. No acumulado de 9M08, o lucro líquido apresentou um aumento de 27,9%, passando de R\$ 88,1 milhões no 9M07 para R\$ 112,7 milhões, com redução na margem líquida de 3,4 p.p.. A redução na margem líquida no trimestre e no acumulado é decorrente, principalmente, da redução no resultado financeiro, conforme explicado anteriormente.

Balanco Patrimonial

Disponibilidades

O total de disponibilidades apresentou um aumento de 29,8%, passando de R\$ 134,3 milhões no 2T08 para R\$ 174,3 no 3T08. Esse aumento é parcialmente decorrente de captações no valor de R\$ 145 milhões (R\$ 100 milhões linha stand-by do Bradesco e R\$ 30 milhões junto ao Banco do Brasil e R\$ 15 milhões junto ao Banco Alfa.)

Contas a Receber

O saldo de contas a receber aumentou 16,0%, passando de R\$ 1.019,3 no 2T08, para R\$ 1.182,8 no 3T08.

Ressaltamos que fazemos rigorosa análise de crédito de cliente antes da venda, com isso estamos continuamente repassando para os bancos carteiras saudáveis de crédito.

Na tabela a seguir relacionamos os recebíveis de incorporação de curto prazo e de longo prazo e os recebíveis a serem apropriados ao resultado pelo PoC.

	R\$ milhões		
Recebíveis de Incorporação	3T08	2T08	Var. (%)
Curto Prazo	398	238	67%
Unidades em obra	303	178	70%
Unidades prontas	95	60	58%
Longo Prazo	785	781	1%
Unidades em obra	597	585	2%
Unidades prontas	188	196	-4%
Total	1.183	1.019	16%
Recebíveis de Incorporação a serem apropriados no balanço pelo PoC			
Curto Prazo	583	340	71%
Longo Prazo	1.149	1.116	3%
Total	1.732	1.456	19%
Total de Contas a Receber	2.915	2.476	18%

Cronograma de Recebíveis	2008	2009	2010	2011	2012	2013 em diante
Recebíveis (R\$ milhões)	241	905	1.103	371	130	166

Estoques

Em 30 de setembro de 2008, o total de imóveis a comercializar de curto e longo prazo totalizou R\$ 897,9 milhões distribuídos conforme tabela abaixo:

Valor Contábil			
Imóveis a comercializar (R\$ milhões)	3T08	2T08	Var.
Imóveis concluídos	23	36	-36%
Imóveis em construção	274	268	2%
Terrenos para futuras incorporações	601	624	-4%
Total	898	928	-3%

Endividamento

A companhia encerrou o 3T08 com um endividamento total de R\$ 779,9 milhões. Deste total, 28,7% ou R\$ 223,8 milhões referem-se a operações de crédito imobiliário, ou seja, financiamento para construção dos empreendimentos, 39,8% a debêntures e 31,5% a operações de capital de giro. Do endividamento total, 78,6% são dívidas de longo prazo, conforme apresentado nos quadros a seguir:

Endividamento	Taxa de Juros	R\$ milhões		
		3T08	2T08	Var.
Endividamento – Curto Prazo		166,9	110,7	51%
Financiamento para construção	TR + 9-12,5%	156,8	93,6	68%
Debêntures	-	10,1	17,1	-41%
Endividamento – Longo Prazo		613,0	512,6	20%
Debêntures	106,6% do CDI	300,0	300,0	0%
Financiamento para construção	TR + 9-12,5%	67,0	112,3	-40%
Empréstimos - capital de giro	CDI + 1,7 – 2,0%	246,0	100,3	145%
Endividamento Total		779,9	623,3	25%
Disponibilidades financeiras				
Caixa e bancos		30,0	30,9	-3%
Aplicações financeiras – curto prazo	CDB pós fixado em CDI	143,1	102,2	40%
Aplicações financeiras – longo prazo	CDB pós fixado em CDI	1,2	1,2	0%
Total das disponibilidades		174,3	134,3	30%
Endividamento Líquido		605,6	489,0	24%

Amortização	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014...
Debêntures	-	10	-	-	100	100	100
Financiamentos para construção	21	114	87	2	-	-	-
Capital de Giro		10	66	67	67	36	
Total	21	134	153	69	167	136	100

Eventos Subseqüentes

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de outubro de 2008, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, por meio de subscrição privada, no valor de R\$150 milhões, a ser realizado mediante a emissão de 34.482.760 novas ações ordinárias ao preço de R\$4,35 por ação. Os acionistas controladores da Companhia manifestaram intenção de subscrever a totalidade de seu direito de preferência e também das sobras, de modo a garantir a subscrição de 100% do aumento de capital.

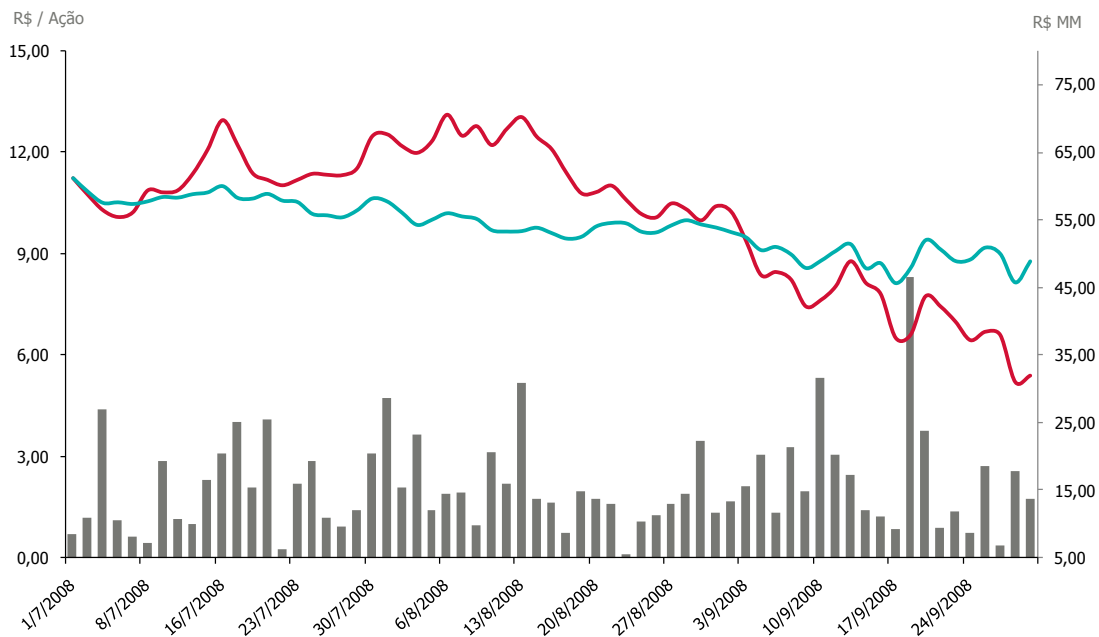
Na tabela abaixo colocamos o valor de Mercado da empresa já com a nova ações emitidas.

RSID3	Data
Número de Ações	157.703.628
Número de novas ações emitidas	34.482.760
Total de Ações	192.186.388
Cotação de 7 de novembro	R\$ 3,75
Valor de Mercado	R\$ 720.698.955,00

Os recursos provenientes do aumento de capital serão utilizados no fortalecimento da estrutura de capital da Companhia visando suportar seus projetos de expansão, cumprimento do planejamento estratégico e aumento da reserva de caixa da Companhia, tornando-a compatível com os novos parâmetros de risco delimitados pelo Conselho de Administração.

Em 21 de outubro emitimos debênture única indivisível integralmente subscrita pelo Banco Votorantim no valor de R\$ 40 milhões.

RSID3 – 3T08



Source: Bloomberg

Ibovespa RSID3 Média diária de negociação

Teleconferências

Em Português

Segunda-feira, 10 de novembro de 2008

10:00 (Brasília) / 7:00 (EST)

Tel. de acesso: (55 11) 2101-4848

Código da teleconferência: Rossi

Replay (disponível até 18/11/08):

Tel. de acesso: (55 11) 2101-4848

Código de replay: Rossi

Em Inglês

Segunda-feira, 10 de novembro de 2008

12:00 (Brasília) / 9:00 (EST)

Tel. de acesso: (1 412) 858-4600

Código da teleconferência: Rossi

Replay (disponível até 18/11/08):

Tel. de acesso: (1 412) 317-0088

Código de replay: 424304#

Sobre a Rossi

A Rossi é uma das maiores incorporadoras do País. Por meio de seus escritórios regionais, localizados nas Cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Belo Horizonte, Fortaleza, Campinas e São José do Rio Preto está presente em 59 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 do Resultado (R\$ mil)

	3T08	3T07*	Var.(%)	9M08	9M07*	Var.
Receita Operacional Bruta						
Venda de imóveis e serviços	353.812	184.679	91,6%	868.942	537.784	61,6%
(-) Impostos sobre vendas	(13.088)	(4.890)	167,6%	(31.666)	(15.095)	109,8%
Receita Líquida	340.724	179.789	89,5%	837.276	522.689	60,2%
Custo dos imóveis e serviços	(206.965)	(120.222)	72,2%	(522.885)	(340.508)	53,6%
Lucro Bruto	133.759	59.567	124,6%	314.391	182.181	72,6%
<i>Margem Bruta</i>	<i>39,3%</i>	<i>33,1%</i>	<i>6,1 p.p.</i>	<i>37,5%</i>	<i>34,9%</i>	<i>2,7 p.p.</i>
(Despesas) Receitas Operacionais						
Comerciais	(56.795)	(22.797)	149,1%	(134.191)	(62.706)	114,0%
Administrativas	(28.779)	(15.100)	90,6%	(78.207)	(43.339)	80,5%
Depreciação e amortização	(618)	(377)	63,9%	(1.416)	(942)	50,3%
(Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas	175	7.689	-97,7%	24.395	26.177	-6,8%
Receitas de Financiamento a Clientes	1.851	1.755	5,5%	4.859	5.771	-15,8%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(236)	54	-537,0%	129	298	-56,7%
Total	(84.402)	(28.776)	193,3%	(184.431)	(74.741)	146,8%
Lucro (Prejuízo) Operacional	49.357	30.791	60,3%	129.960	107.440	21,0%
<i>Margem Operacional</i>	<i>14,5%</i>	<i>17,1%</i>	<i>-2,6 p.p.</i>	<i>15,5%</i>	<i>20,6%</i>	<i>-5,0 p.p.</i>
Outras Receitas e (Despesas)	(5.105)	(1.934)	164,0%	(5.289)	(3.447)	53,4%
Provisão para IR e CS	(3.911)	(892)	338,7%	(6.450)	(2.050)	214,6%
IR Diferido	4.880	(1.733)	n.m.	4.306	(6.643)	n.m.
Participação dos Empregados	(3.618)	(2.019)	79,2%	(9.802)	(7.167)	36,8%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	41.603	24.212	71,8%	112.725	88.133	27,9%
<i>Margem Líquida</i>	<i>12,2%</i>	<i>13,5%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>	<i>13,5%</i>	<i>16,9%</i>	<i>-3,4 p.p.</i>
Itens não recorrentes						
Gastos com emissão de ações/debêntures	10	1.890	100%	984	1.890	100%
Lucro Líquido Ajustado	41.613	26.102	59,4%	113.709	90.023	26,3%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>12,2%</i>	<i>14,5%</i>	<i>-2,3 p.p.</i>	<i>13,6%</i>	<i>17,2%</i>	<i>-3,6 p.p.</i>
EBITDA						
Lucro (Prejuízo) Operacional	49.357	30.791	60,3%	129.960	107.440	21,0%
(+) Depreciação e Amortização	618	377	63,9%	1.416	942	50,3%
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líq.	(175)	(7.689)	-97,7%	(24.395)	(26.177)	-6,8%
(+) Encargos Financeiros	11.448	5.323	115,1%	28.319	13.903	103,7%
(+) Participação dos Empregados	(3.618)	(2.019)	79,2%	(9.802)	(7.167)	36,8%
EBITDA	57.630	26.783	115,2%	125.498	88.941	41,1%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>16,9%</i>	<i>14,9%</i>	<i>2,0 p.p.</i>	<i>15,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>-2,0 p.p.</i>

*ajustes pela prática contábil atual e inclusão da participação dos empregados nos lucros

Balanco Patrimonial (R\$ mil)

ATIVO	3T08	% do total	2T08	% do total
CIRCULANTE				
Caixa e bancos	30.017	1%	30.855	1%
Aplicações financeiras	143.122	6%	102.171	4%
Contas a receber de clientes	397.957	15%	237.904	9%
Imóveis a comercializar	734.654	28%	694.300	27%
Despesas antecipadas	46.739	2%	31.379	1%
Adiantamento a fornecedores	19.109	1%	15.130	1%
Partes relacionadas	119	0%	255	0%
IR e contribuição social diferido	9.061	0%	6.783	0%
Outros créditos	151.768	6%	107.564	4%
Total do Ativo Circulante	1.532.546	59,3%	1.226.341	52,7%
NÃO CIRCULANTE				
Realizável a Longo Prazo				
Contas a receber de clientes	784.833	30%	781.424	30%
Aplicações financeiras	1.155	0%	1.155	0%
Imóveis a comercializar	163.208	6%	233.250	9%
IR e contribuição social diferidos	33.653	1%	21.584	1%
Partes relacionadas		0%	5.333	0%
Despesas antecipadas	33.313	1%	21.599	1%
Total do Realizável a Longo Prazo	1.016.162	39,3%	1.064.345	45,8%
PERMANENTE				
Investimentos	25.610	1%	26.470	1%
Imobilizado	3.923	0%	3.865	0%
Intangíveis	4.951	0%	4.507	0%
Total do Permanente	34.484	1,3%	34.842	1,5%
TOTAL DO ATIVO	2.583.192	100%	2.325.528	100%

PASSIVO	3T08	% do total	2T08	% do total
CIRCULANTE				
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	156.786	7%	93.609	4%
Fornecedores	29.540	1%	25.344	1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	185.221	8%	199.071	9%
Salários e encargos sociais	11.354	0%	10.450	0%
Impostos e contribuições a recolher	11.646	1%	9.820	0%
Debêntures	10.106	0%	17.113	1%
Participação dos empregados a pagar	10.062	0%	6.446	0%
Adiantamento de clientes	424	0%	423	0%
Partes relacionadas	43.349	2%	10.096	0%
Impostos e contribuições diferidos	30.437	1%	16.392	1%
Outras contas a pagar	34.275	1%	24.606	1%
Total do Circulante	523.200	20%	413.370	18%
NÃO CIRCULANTE				
Exigível a Longo Prazo				
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	66.983	3%	112.326	5%
Empréstimos para capital de giro	246.043		100.264	
Contas a pagar por aquisição de terrenos	222.348	10%	217.675	9%
Impostos e contribuições a recolher	0	0%	321	0%
Debêntures	300.000	13%	300.000	13%
Provisão para contingências	1.230	0%	1.172	0%
Adiantamento de clientes	3.470	0%	3.920	0%
Impostos e contribuições diferidos	43.220	2%	41.385	2%
Total do Exigível a Longo Prazo	883.294	34%	777.063	33%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital social	445.117	19%	445.117	19%
Reservas de capital	530.846	23%	530.846	23%
Reserva legal	14.653	1%	14.653	1%
Reservas de retenção de lucros	73.357	3%	73.357	3%
Resultado do período	112.725	5%	71.122	3%
Total do Patrimônio Líquido	1.176.698	46%	1.135.095	49%
TOTAL DO PASSIVO	2.583.192	100%	2.325.528	100%