

## 2008

**Lançamentos de R\$ 2,7 bilhões - crescimento de 10% no ano.**

**Vendas de R\$ 2,2 bilhões - crescimento de 38% no ano.**

**Lucro Líquido atingiu R\$ 152 milhões antes da adoção da Lei 11.638.**

**Após a adoção da Lei, Lucro Líquido cresceu 61,4% em relação a 2007.**

**São Paulo, 25 de março de 2009** – A Rossi Residencial S.A. (Bovespa: RSID3), uma das principais incorporadoras do País, anuncia os resultados de 2008.

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em BRGAAP e em milhões de reais (R\$ milhões) **após a adoção das práticas contábeis advindas da Lei 11.638/07, bem como dos pronunciamentos e orientações do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Para melhor compreensão do desempenho, as informações contábeis referentes a 2007 foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os exercícios.**

RSID3: R\$ 3,53 por ação  
Total de ações: 192.186.388  
Valor de mercado: R\$ 678,4 milhões  
Preço de fechamento: 25/03/2009

### Teleconferências

Teleconferência em Português  
26/03/2009 às 10h00  
Número: (11) 2188-0188  
Código da Conferência: Rossi

Teleconferência em Inglês  
26/03/2009 às 12h00  
Número: (1 412) 858-4600  
Código da Conferência: Rossi

Transmissão ao vivo pela Internet  
em [www.rossiresidencial.com.br/ri](http://www.rossiresidencial.com.br/ri)

### Relações com Investidores:

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

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

### *Destaques Operacionais e Financeiros*

- Os lançamentos realizados pela Rossi em 2008 totalizaram R\$ 2,7 bilhões e representaram um aumento de 10% em relação a 2007. Foram lançados 51 empreendimentos totalizando 10.542 unidades (crescimento anual de 9% em unidades).
- Lançamentos no segmento econômico, parte Rossi, totalizaram R\$ 596 milhões, representando um crescimento de 126% em relação a 2007. Em 2008, 44% do total de unidades lançadas e 29% do VGV lançado foram referentes a imóveis voltados ao segmento econômico.
- As vendas contratadas atingiram R\$ 2,2 bilhões em 2008 (R\$ 1,7 bilhão parte Rossi), representando um crescimento de 38% em relação a 2007. Acreditamos que esse excelente desempenho é decorrente da estratégia de diversificação geográfica e de produtos por segmento de renda que nos permite aperfeiçoar a escolha de projetos em regiões com maior demanda e maior velocidade de venda.
- A receita líquida, que é calculada em função da evolução da obra, ou método POC (*Percentage of Completion*), aumentou em 63,1%, totalizando R\$ 1,2 bilhão em 2008.
- O lucro líquido totalizou R\$ 119 milhões, representando um crescimento de 61,4% em relação ao ano 2007.
- Em 2008 entregamos mais de 2.700 unidades com VGV de aproximadamente R\$ 500 milhões.
- Terminamos 2008 com landbank capaz de gerar lançamentos com VGV de R\$ 20,4 bilhões, muito bem distribuído geograficamente e por produto, e com grande potencial no segmento econômico.

## Comentários da Administração

O ano de 2008 foi para a Rossi um ano de grandes desafios e de grandes conquistas. Avançamos significativamente em nossas estratégias, nas práticas de governança corporativa, no caminho da sustentabilidade, nos processos internos e principalmente no posicionamento e valorização de nossa marca.

Nossa estratégia de crescimento e diversificação via escritórios regionais junto com nossos parceiros locais, nos permitiu ingressar em mercados promissores das regiões norte, nordeste e centro-oeste ampliando nossa presença para 61 cidades em 15 estados do país.

Nosso sistema integrado SAP, um dos principais diferenciais competitivos da Rossi, totalmente implementado, estabilizado e aprimorado ao longo de 9 anos, evoluiu e deu condições à empresa de crescer em bases sólidas no que se refere a monitoramento, controles, gerenciamento, simulações, e principalmente na rapidez das tomadas de decisões estratégicas.

Em 2008 traçamos como meta o aumento de participação no segmento econômico elevando essa participação para 29% (em VGV) e 44% (em unidades) do total dos lançamentos.

Nossa engenharia desenvolveu novos produtos para o segmento econômico bem como novas técnicas construtivas que tornam esses produtos mais competitivos, com qualidade e reduzindo o ciclo de construção.

Consolidamos nosso land-bank em R\$ 20,3 bilhões (R\$ 8,3 bilhões no segmento econômico) sendo 77% adquiridos em permuta.

Encerramos o ano com caixa de 303 milhões (acima do planejado). Ao longo do ano aumentamos substancialmente a equipe da Rossi Vendas, que já opera em São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Campinas, estratégia fundamental para venda de nossos estoques.

Nos preparamos ao longo do ano para nos adequarmos ao novo padrão contábil, (lei 11.638/07) na qual estamos apresentando nosso resultado de 2008 e comparando o mesmo com 2007 também dentro das novas práticas, de modo a criar uma base para análise atual e futura.

Encerramos o ano dentro do planejado com lucro de R\$ 119 milhões (dentro dos novos padrões contábeis da lei 11.638), o que representa um crescimento de 61% acima 2007) ou R\$ 150 milhões na prática contábil antiga.

As vendas contratadas no ano foram de R\$ 2,2 bilhões, 38% acima de 2007. Nossos lançamentos atingiram R\$ 2,7 bilhões. Tivemos margem bruta de 34,0% de acordo com os padrões contábeis novos.

Terminamos o ano com estoque de prontos de apenas R\$ 32 milhões e o VSO do ano foi de 50%.

Enfim para nós foi um excelente ano, apesar da crise mundial, onde todas as metas estabelecidas em nosso planejamento e orçamento inicial foram cumpridas ou superadas.

Para 2009 esperamos uma retomada do mercado já no segundo trimestre, estaremos atentos em todos os mercados onde atuamos a fim de medir a demanda por produtos e por segmento. Estamos preparados para uma retomada imediata já que temos inúmeros projetos aprovados e prontos para serem lançados.

O mercado reagindo, temos condições de crescer em relação ao ano passado. Continuaremos com nossa estratégia de aumento de participação no segmento econômico aproveitando todo diferencial que adquirimos ao longo dos anos nesses produtos e com o pacote habitacional do governo, anunciado ontem, direcionaremos todos os esforços a fim de capturar ao máximo a demanda que o mesmo criará.

Implementamos um projeto de redução das despesas de modo a adequar a empresa ao novo cenário melhorando a eficiência e a rentabilidade.

A margem bruta de nosso planejamento deverá ficar próxima da margem de 2008 e o lucro líquido planejado deverá crescer em relação a 2008. Estamos trabalhando com um VSO dentro de um intervalo de 40 a 50%.

Heitor Cantergiani

CEO

Indicadores operacionais	4T08	4T07	Var. (%)	2008	2007	Var. (%)
<b>Lançamentos</b>						
Lançamentos	15	25	-40%	51	52	-2%
Área útil lançada (000 m <sup>2</sup> )	189	378	-50%	877	922	-5%
Unidades lançadas	3.072	4.133	-26%	10.542	9.648	9%
VGV dos lançamentos (R\$ milhões)	650	890	-27%	2.723	2.470	10%
VGV dos lançamentos - Parte Rossi (R\$ milhões)	573	635	-10%	2.045	1.981	3%
Preço médio dos lançamentos por m <sup>2</sup> (R\$)	3.444	2.357	46%	3.104	2.679	16%
<b>Vendas</b>						
Vendas contratadas (R\$ milhões)	348	535	-35%	2.176	1.578	38%
Vendas contratadas - Parte Rossi (R\$ milhões)	276	437	-37%	1.660	1.252	33%
Vendas de lançamentos - Parte Rossi (R\$ milhões)	136	362	-63%	1.024	851	20%
Vendas de lançamentos (unidades)	772	1.119	-31%	5.124	4.382	17%
Área útil vendida (000 m <sup>2</sup> )	117	217	-46%	769	582	32%
Unidades vendidas	1.619	2.628	-38%	8.679	6.702	29%
<b>Banco de Terrenos</b>						
VGV potencial - R\$ bilhões (100%)	20	15	38%			
VGV potencial - R\$ bilhões (Parte Rossi)	13	10	32%			
Área total a construir (m <sup>2</sup> )	12.224	12.527	-2%			
Número de terrenos	153	129	19%			
% Permuta	77%	66%	10,7 p.p.			
<b>Estoques e VSO Ajustado*</b>						
Estoque a valor de mercado	1.656	1.467	13%			
Vendas de Lançamentos	34%					
VSO	15%			50%		

\* ajuste para fases ou unidades que não foram abertas para venda conforme detalhado na página 14

Segmento Econômico	4T08	4T07	Var. (%)	2008	2007	Var. (%)
<b>Lançamentos</b>						
Lançamentos	9	7	29%	22	14	57%
Área útil lançada (000 m <sup>2</sup> )	96	97	-1%	329	181	82%
Unidades lançadas	1.392	1.123	24%	4.600	2.421	90%
VGV dos lançamentos (R\$ milhões)	186	134	39%	707	288	146%
VGV dos lançamentos - Parte Rossi (R\$ milhões)	136	124	10%	596	264	126%
Preço médio dos lançamentos por m <sup>2</sup> (R\$)	1.937	1.377	41%	2.151	1.592	35%
<b>Vendas</b>						
Vendas contratadas (R\$ milhões)	107	129	-18%	484	238	103%
Vendas contratadas - Parte Rossi (R\$ milhões)	90	110	-18%	447	204	119%
Vendas de lançamentos - Parte Rossi (R\$ milhões)	46	51	-9%	333	142	134%
Vendas de lançamentos (unidades)	453	430	5%	2.294	1.271	80%
Área útil vendida (000 m <sup>2</sup> )	52	47	11%	222	86	158%
Unidades vendidas	771	1.009	-24%	3.317	1.997	66%

R\$ milhões

<b>Indicadores Financeiros</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>Var. (%)</b>
Receita operacional líquida	1.233	756	63%
Lucro bruto	419	254	65%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>34,0%</i>	<i>33,7%</i>	<i>0,3 p.p.</i>
Lucro operacional	135	100	35%
<i>Margem operacional (%)</i>	<i>11,0%</i>	<i>13,3%</i>	<i>-2,3 p.p.</i>
EBITDA	145	91	59%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>11,7%</i>	<i>12,1%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>
Lucro líquido do exercício	119	73	61%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>9,6%</i>	<i>9,7%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>
Lucro por ação (R\$)	0,62	0,38	

R\$ milhões

<b>Resultados a Apropriar</b>	<b>4T08</b>	<b>3T08</b>	<b>Var. (%)</b>
Receita a apropriar	1.789	1.736	3%
Resultado a Apropriar	607	586	4%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>33,9%</i>	<i>33,8%</i>	<i>0,2 p.p.</i>

R\$ milhões

<b>Balço</b>	<b>4T08</b>	<b>4T07</b>	<b>Var. (%)</b>
Dívida Líquida (Caixa)	575	480	20%
Disponibilidades	303	256	18%
Patrimônio Líquido	1.238	998	24%
Total de Ativos	2.866	2.039	41%

R\$ milhões

<b>Cash Burn</b>	<b>4T08</b>	<b>3T08</b>	<b>2T08</b>	<b>1T08</b>	<b>Total</b>
	119	117	128	136	500

## Implantação das Novas Práticas Contábeis.

A Rossi elegeu 1º de janeiro de 2007 para a adoção das novas práticas contábeis, advindas da Lei 11.638/07, da Medida Provisória nº 449/08, das normas estabelecidas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, bem como dos pronunciamentos e orientações do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis portanto, as demonstrações contábeis de 2007 e 2008 foram preparadas em conformidade com o novo padrão contábil, permitindo total comparabilidade entre os exercícios.

Os quadros a seguir estão apresentados de forma a permitir uma análise detalhada dos principais impactos gerados pela adoção do novo padrão contábil, que aproxima o padrão contábil brasileiro ao internacional (IFRS).

Com o objetivo de tornar as demonstrações contábeis da Rossi mais comparáveis com as demais empresas do setor, o resultado antes da adoção das novas práticas contábeis apresentou as seguintes reclassificações:

- Gastos com incorporação – antes apropriados como despesas comerciais, foram classificadas como custo dos produtos vendidos, observando-se o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária;
- Receita com variação monetária e juros pós chaves – antes apropriadas ao resultado financeiro, foram classificadas como receita de incorporação imobiliária.

Tabela: Demonstração do Resultado 2008

R\$ milhões	Antes da Adoção da Lei 11.638	AVP Clientes	Permuta física	AVP Tit. Pagar	Estandes	Comissão s/ vendas	Provisão para Garantia	Encargos finan.	Bx Imob.	Total	Após adoção da Lei 11.638
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>											
Vendas de imóveis e serviços	1.214	(15)	75	-	-	-	-	-	-	60	1.273
Impostos sobre vendas e serviços	(40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>1.173</b>	<b>(15)</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60</b>	<b>1.233</b>
<b>CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SER. PRESTADOS</b>											
	(729)	-	(75)	2	-	-	-	(13)	-	(85)	(814)
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>444</b>	<b>(15)</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>-</b>	<b>(26)</b>	<b>419</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>											
Administrativas	(103)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(103)
Honorários da diretoria	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Comerciais	(144)	-	-	-	(9)	12	-	-	-	3	(140)
Depreciações e amortizações	(2)	-	-	-	(9)	-	-	-	-	(9)	(10)
Outras despesas operacionais	(15)	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)	(2)	(17)
<b>LUCRO OPER. ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>177</b>	<b>(15)</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>(17)</b>	<b>12</b>	<b>(1)</b>	<b>(13)</b>	<b>(1)</b>	<b>(33)</b>	<b>145</b>
Receitas financeiras, líquidas	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)
<b>LUCRO OPERACIONAL</b>	<b>168</b>	<b>(15)</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>(17)</b>	<b>12</b>	<b>(1)</b>	<b>(13)</b>	<b>(1)</b>	<b>(33)</b>	<b>135</b>
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES CORRENTES E DIFERIDO	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)
<b>PARTICIPAÇÕES NO RESULTADO:</b>	<b>(10)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>152</b>	<b>(15)</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>(17)</b>	<b>12</b>	<b>(1)</b>	<b>(13)</b>	<b>(1)</b>	<b>(33)</b>	<b>119</b>

Tabela: Demonstração do Resultado 2007

R\$ milhões	Antes da Adoção da Lei 11.638	AVP Clientes	Permuta física	AVP Tit. Pagar	Estandes	Comissão s/ vendas	Bx Ágio Invest.	Encargo finan.	Bx Imob.	Total	Após adoção da Lei 11.638
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>											
Vendas de imóveis e serviços	827	(38)	4	-	-	-	-	-	-	(35)	793
Impostos sobre vendas e serviços	(37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>790</b>	<b>(38)</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(35)</b>	<b>756</b>
<b>CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SER. PRESTADOS</b>											
	(501)	-	(4)	5	-	-	-	(1)	-	(0)	(501)
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>289</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(35)</b>	<b>254</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>											
Administrativas	(58)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58)
Honorários da diretoria	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Comerciais	(80)	-	-	-	(6)	3	-	-	-	(3)	(83)
Depreciações e amortizações	(1)	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)	(3)
Outras despesas operacionais	(7)	-	-	-	-	-	(2)	-	(1)	(3)	(10)
<b>LUCRO OPER. ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>140</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>(8)</b>	<b>3</b>	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(42)</b>	<b>98</b>
Receitas financeiras, líquidas	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
<b>LUCRO OPERACIONAL</b>	<b>142</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>(8)</b>	<b>3</b>	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(42)</b>	<b>100</b>
<b>IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES CORRENTES E DIFERIDO</b>	<b>(17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17)</b>
<b>PARTICIPAÇÕES NO RESULTADO:</b>	<b>(10)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>116</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>(8)</b>	<b>3</b>	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(42)</b>	<b>73</b>

## Lançamentos e vendas

Lançamos 51 empreendimentos em 2008 que representam vendas potenciais (VGV) no valor de R\$ 2,72 bilhões (vs R\$ 2,47 bilhões em 2007), dos quais R\$ 2,05 bilhões (75%) correspondem à parte Rossi. Lançamos 10.542 unidades com preço médio por m<sup>2</sup> de R\$ 3.104.

No 4T08 lançamos 15 empreendimentos que totalizaram R\$ 572,5 milhões de VGV. Dois desses empreendimentos não tiveram todas as unidades abertas para venda. As unidades não disponíveis estão na mesma matrícula de imóvel das unidades a venda, por isso não representam outra fase de lançamento. Com o ajuste, o VGV de lançamento parte Rossi no 4T08 é de R\$ 402,3 milhões.

Em 2008 lançamos 22 empreendimentos no segmento econômico que totalizaram R\$ 595,9 milhões de VGV (parte Rossi). No 4T08 lançamos o Villa Flora Votorantim (dois condomínios) e Villa Flora Hortolândia com o crédito Associativo da Caixa Econômica Federal. Continuamos a trabalhar intensamente desenvolvendo produtos de qualidade a custos baixos para esse segmento. Em breve lançaremos os primeiros projetos do segmento econômico, na faixa classificada como super econômico. Esta faixa de produtos pretende ofertar a mercado unidades residenciais de preço abaixo de R\$ 75 mil, sendo que estamos nos preparando consistentemente para ofertar produtos que atendam a demanda do futuro Plano Habitacional do Governo, atingindo um público de renda média familiar a partir de 4,5 salários mínimos. Em 2009 o segmento econômico (que inclui a faixa super econômico) representará no mínimo 50% dos lançamentos da empresa.

Detalhamos a seguir os números de lançamentos 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	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico*	1.392	1.123	24%	4.600	2.421	90%
Até R\$ 200,0 mil	-	331	-	716	635	13%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	192	1.102	-83%	898	2.659	-66%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	-	440	-	792	1.936	-59%
Acima de R\$ 500,1 mil	182	55	231%	1.531	649	136%
<b>Imóveis comerciais</b>	1.306	1.082	21%	2.005	1.348	49%
<b>Total</b>	<b>3.072</b>	<b>4.133</b>	<b>-26%</b>	<b>10.542</b>	<b>9.648</b>	<b>9%</b>

Lançamentos em R\$ milhões	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico*	186	134	39%	707	288	146%
Até R\$ 200,0 mil	-	58	-	131	107	23%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	66	328	-80%	251	747	-66%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	-	189	-	314	748	-58%
Acima de R\$ 500,1 mil	131	39	240%	940	412	128%
<b>Imóveis comerciais</b>	266	143	86%	382	170	125%
<b>Total</b>	<b>650</b>	<b>890</b>	<b>-27%</b>	<b>2.723</b>	<b>2.470</b>	<b>10%</b>

Lançamentos em R\$ milhões (Parte Rossi)	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico*	136	124	10%	596	264	126%
Até R\$ 200,0 mil	-	29	-	68	78	-12%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	43	227	-81%	172	579	-70%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	-	129	-	198	645	-69%
Acima de R\$ 500,1 mil	127	27	368%	674	297	127%
<b>Imóveis comerciais</b>	266	100	166%	337	119	183%
<b>Total</b>	<b>573</b>	<b>635</b>	<b>-10%</b>	<b>2.045</b>	<b>1.981</b>	<b>3%</b>



Tabela - Lançamentos por Estado

Lançamentos em Unidades	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
Bahia	-	-	-	712	-	-
Ceará	132	-	-	1.162	-	-
Espírito Santo	264	294	-10%	948	755	26%
Goiás	195	-	-	195	-	-
Minas Gerais	228	-	-	605	-	-
Paraná	657	146	350%	753	426	77%
Pernambuco	-	199	-	120	199	-40%
Rio de Janeiro	152	646	-76%	484	1.592	-70%
Rio Grande do Norte	-	-	-	135	-	-
Rio Grande do Sul	461	647	-29%	1.171	1.589	-26%
Santa Catarina	-	-	-	162	-	-
São Paulo (demais cidades)	429	2.093	-80%	1.963	3.157	-38%
São Paulo (região metropolitana)	554	108	413%	2.132	1.930	10%
<b>Total</b>	<b>3.072</b>	<b>4.133</b>	<b>-26%</b>	<b>10.542</b>	<b>9.648</b>	<b>9%</b>

Lançamentos em R\$ milhões	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
Bahia	-	-	-	200	-	-
Ceará	21	-	-	183	-	-
Espírito Santo	39	117	-67%	203	316	-36%
Goiás	22	-	-	22	-	-
Minas Gerais	35	-	-	128	-	-
Paraná	152	72	112%	207	135	53%
Pernambuco	-	30	-	44	30	50%
Rio de Janeiro	116	161	-28%	284	360	-21%
Rio Grande do Norte	-	-	-	76	-	-
Rio Grande do Sul	86	145	-41%	192	310	-38%
Santa Catarina	-	-	-	34	-	-
São Paulo (demais cidades)	60	353	-83%	504	523	-4%
São Paulo (região metropolitana)	119	13	846%	645	796	-19%
<b>Total</b>	<b>650</b>	<b>890</b>	<b>-27%</b>	<b>2.723</b>	<b>2.470</b>	<b>10%</b>

Lançamentos em R\$ milhões (Parte Rossi)	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
Bahia	-	-	-	160	-	-
Ceará	14	-	-	113	-	-
Espírito Santo	19	82	-77%	165	248	-33%
Goiás	11	-	-	11	-	-
Minas Gerais	35	-	-	121	-	-
Paraná	152	47	226%	179	78	129%
Pernambuco	-	15	-	31	15	110%
Rio de Janeiro	116	100	16%	197	300	-34%
Rio Grande do Norte	-	-	-	46	-	-
Rio Grande do Sul	82	117	-30%	176	281	-37%
Santa Catarina	-	-	-	34	-	-
São Paulo (demais cidades)	48	262	-82%	399	393	2%
São Paulo (região metropolitana)	96	13	661%	412	667	-38%
<b>Total</b>	<b>573</b>	<b>635</b>	<b>-10%</b>	<b>2.045</b>	<b>1.981</b>	<b>3%</b>

## Alguns empreendimentos Lançados:



**Elegance**

**Salvador - BA**



**Villa Flora**

**Hortolândia - SP**



**Villa Flora**

**Votorantim - SP**



**Solar Alta Vista**

**Natal - RN**



**Rossi Viva**

**Porto Alegre- RS**

## Vendas

As vendas contratadas atingiram R\$ 2,2 bilhões em 2008 (R\$ 1,7 bilhão parte Rossi), representando um crescimento de 38% em relação a 2007. As vendas contratadas no 4T08 foram de R\$ 348,1 milhões (R\$ 275,7 milhões parte Rossi).

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

Tabela – Vendas Contratadas por Segmento de Renda

Vendas em Unidades	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico*	771	1.009	-24%	3.317	1.997	66%
Até R\$ 200,0 mil	68	319	-79%	1.068	604	77%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	135	629	-79%	1.368	2.240	-39%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	167	142	18%	1.234	539	129%
Acima de R\$ 500,1 mil	93	56	66%	878	545	61%
<b>Imóveis comerciais</b>						
	385	473	-19%	814	777	5%
<b>Total</b>	<b>1.619</b>	<b>2.628</b>	<b>-38%</b>	<b>8.679</b>	<b>6.702</b>	<b>29%</b>

Vendas em R\$ milhões	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico*	107	129	-18%	484	238	103%
Até R\$ 200,0 mil	14	57	-76%	180	110	63%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	36	186	-81%	360	603	-40%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	59	62	-4%	466	209	123%
Acima de R\$ 500,1 mil	58	34	70%	535	317	69%
<b>Imóveis comerciais</b>						
	75	66	13%	152	101	50%
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>535</b>	<b>-35%</b>	<b>2.176</b>	<b>1.578</b>	<b>38%</b>

Vendas em R\$ milhões (Parte Rossi)	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico*	90	110	-18%	447	204	119%
Até R\$ 200,0 mil	8	46	-82%	95	93	2%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	30	159	-81%	308	506	-39%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	45	50	-9%	333	167	99%
Acima de R\$ 500,1 mil	41	24	71%	364	208	75%
<b>Imóveis comerciais</b>						
	60	48	27%	114	73	55%
<b>Total</b>	<b>276</b>	<b>437</b>	<b>-37%</b>	<b>1.660</b>	<b>1.252</b>	<b>33%</b>

Tabela – Vendas Contratadas por Estado

Vendas em Unidades	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
Alagoas	-	-	-	-	2	-
Bahia	100	-	-	146	-	-
Ceará	214	-	-	998	-	-
Espírito Santo	54	18	200%	791	431	84%
Goiás	68	-	-	68	-	-
Minas Gerais	19	-	-	176	-	-
Paraná	15	37	-59%	83	307	-73%
Pernambuco	34	-	-	110	-	-
Rio de Janeiro	96	587	-84%	673	1.112	-39%
Rio Grande do Norte	5	-	-	124	-	-
Rio Grande do Sul	419	635	-34%	1.715	1.070	60%
Santa Catarina	6	-	-	134	-	-
São Paulo (demais cidades)	307	900	-66%	1.995	2.606	-23%
São Paulo (região metropolitana)	282	452	-38%	1.666	1.175	42%
<b>Total</b>	<b>1.619</b>	<b>2.628</b>	<b>-38%</b>	<b>8.679</b>	<b>6.702</b>	<b>29%</b>

Vendas em R\$ milhões	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
Bahia	14	-	-	21	-	-
Ceará	43	-	-	258	-	-
Espírito Santo	8	9	-13%	202	169	20%
Goiás	9	-	-	9	-	-
Minas Gerais	3	-	-	38	-	-
Paraná	6	16	-62%	39	84	-54%
Pernambuco	9	-	-	27	-	-
Rio de Janeiro	41	94	-56%	218	208	5%
Rio Grande do Norte	3	-	-	74	-	-
Rio Grande do Sul	78	128	-39%	329	231	42%
Santa Catarina	1	-	-	28	-	-
São Paulo (demais cidades)	50	134	-63%	410	444	-8%
São Paulo (região metropolitana)	83	154	-46%	521	441	18%
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>535</b>	<b>-35%</b>	<b>2.176</b>	<b>1.578</b>	<b>38%</b>

Vendas em R\$ milhões (Parte Rossi)	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
Bahia	12	-	-	17	-	-
Ceará	27	-	-	192	-	-
Espírito Santo	6	6	-	167	142	17%
Goiás	5	-	-	5	-	-
Minas Gerais	3	-	-	32	-	-
Paraná	3	13	-77%	23	77	-70%
Pernambuco	6	-	-	19	-	-
Rio de Janeiro	30	90	-67%	133	182	-27%
Rio Grande do Norte	2	-	-	44	-	-
Rio Grande do Sul	73	103	-29%	295	191	54%
Santa Catarina	1	-	-	28	-	-
São Paulo (demais cidades)	39	90	-57%	310	306	1%
São Paulo (região metropolitana)	69	135	-49%	395	353	12%
<b>Total</b>	<b>276</b>	<b>437</b>	<b>-37%</b>	<b>1.660</b>	<b>1.252</b>	<b>33%</b>

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

2008	Cidade	Projeto	Unid.	Vendido até 31/12/08	Vendido até 28/02/09	VGV Rossi	Parte Rossi
Fevereiro	São Paulo	Rossini	52	71%	77%	46.178	100%
Fevereiro	Campinas	Sirius	76	91%	95%	6.835	50%
Fevereiro	Natal	Solar Alta Vista	135	92%	92%	45.851	60%
Fevereiro	Fortaleza	Beach Village	173	54%	56%	17.373	60%
Março	Fortaleza	Duets Office Towers	629	60%	60%	61.585	60%
<b>Total 1T08</b>			<b>1.065</b>	<b>66%</b>	<b>67%</b>	<b>177.820</b>	
Abril	Mogi das Cruzes	Horizontes Praças Residenciais	136	39%	41%	10.680	60%
Abril	Campinas	Convivence	92	70%	75%	17.538	50%
Abril	Campinas	Centre Ville I	56	88%	88%	5.989	70%
Abril	Porto Alegre	Ampla	96	74%	75%	16.137	100%
Abril	Vila Velha	Marine Praia da Costa	100	89%	91%	43.013	70%
Maio	Rio de Janeiro	Pier Residências	132	56%	56%	55.840	50%
Maio	Novo Hamburgo	Weekend	235	56%	56%	24.202	70%
Maio	Fortaleza	Terraços Praças Residenciais	228	71%	71%	19.942	65%
Junho	Recife	Giardino Beira Rio	120	43%	48%	31.128	70%
Junho	São Paulo	Paulistano	443	46%	50%	156.022	70%
Junho	Juiz de Fora	Personale Residenciais	224	13%	14%	57.935	100%
Junho	Nova Lima	Botanique	153	84%	85%	28.228	80%
Junho	SJ Rio Preto	Dueto Boulevard	138	53%	55%	30.961	75%
Junho	Florianópolis	Up Life	162	83%	82%	33.683	100%
Junho	Guarulhos	Every Day	467	77%	77%	44.051	50%
Junho	Campinas	Reviva	266	75%	80%	41.095	100%
Junho	Porto Alegre	Croma	379	53%	71%	54.559	100%
Junho	Campinas	Galeria Wonders	234	68%	70%	105.131	70%
<b>Total 2T08</b>			<b>3.661</b>	<b>61%</b>	<b>64%</b>	<b>776.132</b>	
Julho	Serra	Rossi Arboretto Praças Residenciais	584	85%	87%	103.197	100%
Julho	Salvador	Elegance Garibaldi	372	97%	98%	121.853	80%
Julho	Sorocaba	Encantto Sorocaba	133	48%	53%	9.785	50%
Agosto	São Paulo	Atelier Aquarela	208	59%	61%	26.990	33%
Agosto	São Paulo	Atelier Galeria	44	18%	16%	8.054	33%
Setembro	Guarulhos	Every Day	144	19%	22%	14.746	50%
Setembro	Campinas	Centre Ville II	14	7%	7%	2.872	70%
Setembro	Curitiba	Graciosa Home Resort	96	43%	49%	27.613	50%
Setembro	Campinas	Terras Altas	113	0%	4%	59.846	100%
Setembro	Mogi das Cruzes	Vivenda Praças Residenciais	84	0%	0%	9.404	60%
Setembro	Campinas	Reviva	412	13%	25%	70.792	100%
Setembro	Lauro de Freitas	Arboris Praças Residenciais	340	43%	56%	38.211	80%
Setembro	Rio de Janeiro	Barra Mais	200	50%	51%	25.094	45%
<b>Total 3T08</b>			<b>2.744</b>	<b>52%</b>	<b>57%</b>	<b>518.457</b>	
Outubro	Porto Alegre	Rossi Viva	174	92%	98%	19.356	80%
Outubro	Rio de Janeiro	Rossi Pq. Laranjeiras	152	32%	37%	116.402	100%
Outubro	Serra	Naturale Residencial	264	8%	16%	19.283	50%
Novembro	Goiânia	Recanto Praças Residenciais	195	35%	56%	10.948	50%

Novembro	Uberlândia	Rossi Piazza Praças Residenciais	228	7%	22%	34.861	100%
Novembro	Curitiba	Universe Life Square	657	11%	14%	151.635	100%
Novembro	São Paulo	Rossi Lumina Parque Clube	192	46%	53%	43.131	65%
Dezembro	Osasco	Osasco Prime Center	362	22%	31%	52.596	100%
Dezembro	Campinas	Casas de Gaia	30	17%	30%	10.536	70%
Dezembro	Porto Alegre	Cond. Rossi Business Park	287	8%	36%	62.244	100%
Dezembro	Votorantim	Condomínio das Orquídeas	58	50%	62%	3.543	50%
Dezembro	Votorantim	Condomínio das Hortências	82	37%	50%	3.827	50%
Dezembro	Campinas	Vivace	79	4%	5%	12.200	100%
Dezembro	Hortolândia	VF Hortolândia	180	67%	96%	18.285	100%
Dezembro	Fortaleza	Terraços das Flores	132	2%	8%	13.701	65%
<b>Total 4T08</b>			<b>3.072</b>	<b>25%</b>	<b>36%</b>	<b>572.549</b>	
<b>Total 2008</b>			<b>10.542</b>	<b>49%</b>	<b>54%</b>	<b>2.044.958</b>	

## Velocidade de vendas

A velocidade de vendas sobre estoque (VSO) e vendas de lançamentos no ano de 2008 estão detalhadas na tabela abaixo. Incluímos no cálculo ajuste para fases ou unidades que não foram abertas para venda.

	R\$ milhões			
<b>Velocidade sobre Oferta (VSO) ajustada</b>	<b>1T08</b>	<b>2T08</b>	<b>3T08</b>	<b>4T08</b>
Estoque Inicial	1.467	1.371	1.627	1.465*
Lançamentos	178	776	518	402**
<i>Estoque Inicial + Lançamentos</i>	<i>1.644</i>	<i>2.147</i>	<i>2.145</i>	<i>1.868</i>
Vendas do período	313	533	539	276
VSO do período	19,0%	24,8%	25,1%	14,8%
Reavaliação (precificação e descontos)	39	13	12	64
Estoque final do período	1.371	1.627	1.618	1.656
<b>Acumulado no período</b>	<b>3M</b>	<b>6M</b>	<b>9M</b>	<b>12M</b>
VSO acumulado ajustada	15%	32%	44%	50%
<i>VSO = vendas contratadas no período/(estoque anterior + lançamentos do período)</i>				
	R\$ milhões			
<b>Velocidade de Vendas dos Lançamentos - Parte Rossi</b>	<b>1T08</b>	<b>2T08</b>	<b>3T08</b>	<b>4T08</b>
Lançamentos	178	776	518	402
Vendas de Lançamentos	57	259	253	136
Velocidade Vendas	32%	33%	49%	34%

\* excluindo fases não abertas para venda: Naturale, Personale, Jd. Leopoldina e Pateo Catalunya

\*\* excluindo unidades não abertas para venda: Universe Life Square e Rossi Business Park

## Obras em andamento e concluídas

Em 31 de dezembro de 2008, a empresa contava com 107 canteiros de obras, totalizando 131 empreendimentos que representam 23.867 unidades em fase de construção. Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do país, até 31 de dezembro de 2008, lançamos 54.540 imóveis, num total de 5.542.784 m<sup>2</sup> de área construída, das quais 29.397 unidades, equivalentes a 2.853.306 m<sup>2</sup> já entregues. Colocamos na tabela abaixo o VGV dos empreendimentos entregues em 2008.

## Obras Concluídas 2008

Trimestre	Nº projetos	Unidades	VGV Total	VGV % Rossi
1T08	2	360	116.191	73.753
2T08	12	950	125.572	90.516
3T08	7	607	94.286	77.091
4T08	5	804	158.319	151.414
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>2.721</b>	<b>494.367</b>	<b>392.773</b>

## Estoque de Terrenos

Em 31 de dezembro de 2008 tínhamos 136 terrenos em carteira para futuros empreendimentos em 61 cidades. Esse estoque de terrenos equivale a um VGV potencial de R\$ 20,3 bilhões, cuja parte Rossi corresponde a R\$ 13,4 bilhões (66%). Nosso landbank é constituído por terrenos de altíssima qualidade respeitando a estratégia de diversificação geográfica e de produto por segmento de renda. Apenas 23% do nosso landbank foi adquirido em dinheiro, sendo que 43% em permuta física e 33% em permuta financeira.

Continuamos também a incrementar nossa participação no segmento econômico. No final do trimestre, em nosso estoque de terrenos, tínhamos R\$ 8,3 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).

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	%
Amazonas	288	-	-	-	-	-	-	<b>288</b>	1%
Bahia	33	322	1.130	-	-	-	-	<b>1.484</b>	7%
Ceará	304	-	-	104	-	-	-	<b>409</b>	2%
Distrito Federal	41	41	194	45	-	585	-	<b>905</b>	4%
Espírito Santo	448	-	-	-	-	120	-	<b>569</b>	3%
Goiás	777	30	-	-	-	-	-	<b>808</b>	4%
Mato Grosso do Sul	53	-	-	-	-	-	-	<b>53</b>	0%
Minas Gerais	1.684	143	61	132	194	-	-	<b>2.214</b>	11%
Paraná	105	-	-	-	-	-	-	<b>105</b>	1%
Rio de Janeiro	157	72	973	1.112	88	-	-	<b>2.402</b>	12%
Rio Grande do Norte	166	-	-	-	-	82	-	<b>248</b>	1%
Rio Grande do Sul	2.363	-	577	-	891	-	-	<b>3.831</b>	19%
São Paulo (Demais cidades)	1.546	227	999	1.079	388	42	512	<b>4.793</b>	24%
São Paulo (metrópole)	318	-	190	840	769	31	91	<b>2.239</b>	11%
<b>Total</b>	<b>8.283</b>	<b>835</b>	<b>4.124</b>	<b>3.312</b>	<b>2.330</b>	<b>860</b>	<b>603</b>	<b>20.347</b>	100%
Distribuição	41%	4%	20%	16%	11%	4%	3%	100%	

## Desempenho Financeiro

### Receita Líquida

A receita líquida apresentou um crescimento de 63,1%, passando de R\$ 755,9 milhões em 2007 para R\$ 1,23 bilhão em 2008.

No setor de incorporação imobiliária, 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.

Em linha com a prática contábil adotada por outras empresas do setor, ao longo do ano, a Rossi passou a apropriar a variação monetária e juros incidentes sobre o saldo a receber de clientes, como receitas de vendas de imóveis, refletindo essa mudança também nos números de 2007.

Receita Líquida	R\$ milhões				
	2008		2007		Var. (%)
Venda de imóveis e serviços	1.140	92,5%	735	97,3%	55,1%
Variação monetária e juros	133	10,8%	58	7,6%	131,0%
(-) impostos sobre vendas	(40)	-3,3%	(37)	-4,9%	9,4%
<b>Total</b>	<b>1.233</b>	<b>100,0%</b>	<b>756</b>	<b>100,0%</b>	<b>63,1%</b>

### Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos

O custo dos imóveis e serviços vendidos apresentou um aumento de 62,4%, passando de R\$ 501,4 milhões em 2007 para R\$ 814,4 milhões em 2008.

Os encargos financeiros decorrentes de financiamento a produção, das dívidas de terrenos adquiridos, debêntures e empréstimos de capital de giro cujos recursos foram utilizados na produção, quer seja na aquisição dos terrenos ou nas construções dos empreendimentos são capitalizados aos estoques de imóveis e apropriados ao resultado proporcionalmente as unidades vendidas.

Custo dos Imóveis Vendidos	R\$ milhões				
	2008		2007		Var. (%)
Obras + terrenos	778	95,6%	493	98,4%	57,8%
Encargos financeiros	36	4,4%	8	1,6%	344,2%
<b>Total</b>	<b>814</b>	<b>100,0%</b>	<b>501</b>	<b>100,0%</b>	<b>62,0%</b>

### Lucro Bruto

O lucro bruto apresentou um aumento de 64,6%, passando de R\$ 254,5 milhões em 2007 para R\$ 418,8 milhões em 2008. A margem bruta manteve-se estável, oscilando de 33,7% em 2007 para 34,0% em 2008.

### Despesas Administrativas

As despesas administrativas totalizaram R\$ 106,7 milhões em 2008, representando um crescimento nominal de 74,4%, quando comparada ao total de R\$ 61,2 milhões em 2007. Relativamente à receita líquida, as despesas administrativas apresentaram um ligeiro aumento, passando de 8,1% em 2007 para 8,6% em 2008.



## Despesas Comerciais

As despesas comerciais aumentaram 69,6% nominalmente, passando de R\$ 82,7 milhões em 2007 para R\$ 140,2 milhões em 2008. Relativamente à receita líquida, as despesas comerciais apresentaram um leve crescimento, oscilando de 10,9% em 2007 para 11,4% em 2008.

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

Despesas Operacionais	R\$ milhões	
	2008	2007
Administrativas (R\$ mil)	107	61
Comerciais (R\$ mil)	140	83
Administrativas/ Receita Líquida	8,6%	8,1%
Comerciais/ Receita Líquida	11,4%	10,9%
Administrativas/ Vendas Contratadas - Parte Rossi	6,4%	4,9%
Comerciais/ Vendas Contratadas - Parte Rossi	8,4%	6,6%
Administrativas/ Lançamentos - Parte Rossi	5,2%	3,1%
Comerciais/ Lançamentos - Rossi	6,9%	4,2%

## EBITDA

O EBITDA totalizou R\$ 144,9 milhões em 2008, apresentando um crescimento de 58,9% em relação a 2007. A margem EBITDA manteve-se estável, oscilando de 12,1% em 2007 para 11,7% em 2008.

EBITDA	R\$ milhões		
	2008	2007	Var (%)
Lucro (Prejuízo) Operacional	135	100	35,1%
(+) Depreciação e Amortização	10	3	227,5%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras, Líquidas	10	(3)	-467,4%
(+) Participação nos Resultados	(10)	(10)	8,5%
<b>EBITDA</b>	<b>145</b>	<b>91</b>	<b>58,9%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>11,7%</b>	<b>12,1%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>

## Depreciação e amortização

Com a adoção das novas práticas contábeis, os estandes de vendas dos empreendimentos passaram a ser contabilizados como imobilizado, sendo depreciados pelo prazo estimado de vida útil dos mesmos, desde que superior a 12 meses. Na eventualidade de desmobilização antes do prazo estimado inicialmente, seja pelo início da obras ou pela venda de 100% das unidades, o saldo remanescente deverá ser apropriado ao resultado no mês da desmobilização, impactando o resultado desse período.

Dessa forma, a despesa de depreciação e amortização passou de R\$ 3,1 milhões em 2007 para R\$ 10,3 milhões em 2008, refletindo essa mudança na prática contábil.

## **Imposto de Renda e Contribuição Social**

A provisão para imposto de renda e contribuição social sobre o lucro passou de R\$ 17,2 milhões em 2007, sendo R\$ 4,8 milhões de impostos corrente e R\$ 12,4 milhões de impostos diferidos, para R\$ 6,4 milhões em 2008, sendo R\$ 9,2 milhões de impostos corrente e R\$ 2,8 milhões de créditos de impostos diferidos.

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 apresentou um aumento de 61,4%, passando de R\$ 73,5 milhões em 2007 para R\$ 118,6 milhões em 2008, mantendo a margem líquida estável em 9,6%.

## Balço Patrimonial

### Disponibilidades

O total de disponibilidades apresentou um aumento de 74%, passando de R\$ 174,3 milhões no 3T08 para R\$ 303,2 no 4T08. Esse aumento é decorrente da capitalização de R\$ 150 milhões em novas ações e da captação de R\$ 40 milhões em debêntures com a garantia do Banco Votorantin.

### Contas a Receber

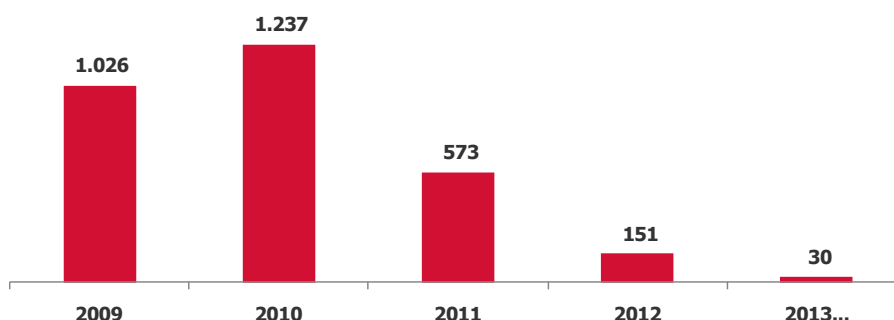
O saldo de contas a receber aumentou 83%, passando de R\$ 713 milhões no 2007, para R\$ 1.305 milhões no 2008.

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	2008	2007	%
Curto Prazo	396	221	79%
Longo Prazo	909	493	84%
<b>Total</b>	<b>1.305</b>	<b>713</b>	<b>83%</b>
Recebíveis de Incorporação a serem apropriados no balanço pelo PoC			
Curto Prazo	570	381	49%
Longo Prazo	1.142	722	58%
<b>Total</b>	<b>1.713</b>	<b>1.103</b>	<b>55%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>3.018</b>	<b>1.816</b>	<b>66%</b>

### Cronograma de Recebimentos (R\$ milhões)



## Estoques

Em 31 de dezembro de 2008, o total de imóveis a comercializar a valor de mercado totalizou R\$ 1,7 bilhão. Na tabela abaixo colocamos a distribuição do estoque por segmento de renda e por prazo até a conclusão.

R\$ milhões

Soma de Valor venda RR	Prazo entrega obra						Total geral
	Pronto	Até 6 meses	De 7 a 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 36 meses	
Segmento Econômico	4,2	26,7	78,1	135,8	133,7	0	378,6
Até R\$ 200 mil	4,2	0	6,6	0,7	33,6	0	45,1
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	14,8	11,0	56,4	90,8	166,6	0	339,6
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	4,5	4,9	21,6	154,8	71,3	3,2	260,3
Acima De R\$ 500,1 mil	3,4	0,8	34,6	157,0	198,4	112,8	507,0
Comercial	0,8	0	0,1	18,2	43,1	63,6	125,7
<b>Total geral</b>	<b>31,9</b>	<b>43,3</b>	<b>197,4</b>	<b>557,4</b>	<b>646,7</b>	<b>179,5</b>	<b>1.656,3</b>

R\$ milhões

Valor Contábil	
<b>Imóveis a comercializar</b>	<b>2008</b>
<b>Circulante</b>	
Imóveis concluídos	20
Imóveis em construção	352
Terrenos para futuras incorporações	317
<b>Total</b>	<b>689</b>
<b>Não Circulante</b>	
Terrenos para futuras incorporações	318
<b>Total</b>	<b>1.007</b>

## Endividamento

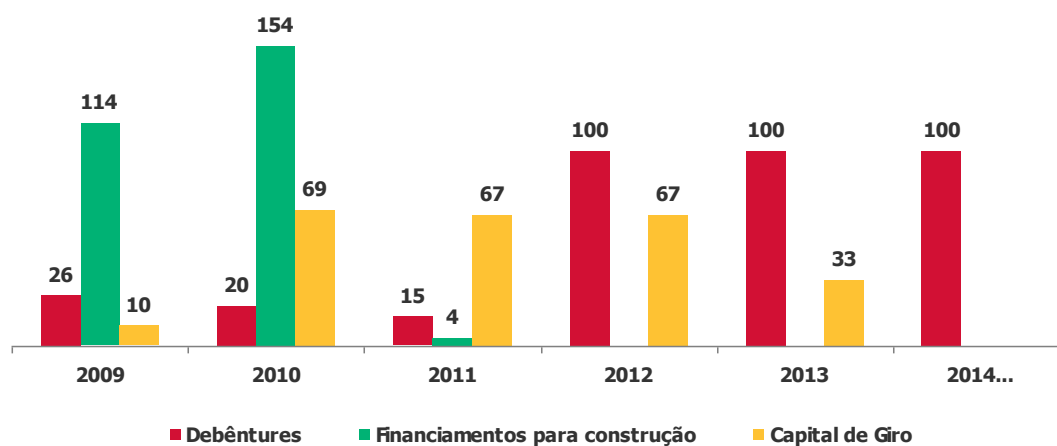
A companhia encerrou o 4T08 com um endividamento total de R\$ 878,2 milhões. Deste total, 31% ou R\$ 271,2 milhões referem-se a operações de crédito imobiliário, ou seja, financiamento para construção dos empreendimentos, 41% a debêntures e 28% a operações de capital de giro. Do endividamento total, 84% são dívidas de longo prazo, conforme apresentado nos quadros a seguir:

R\$ milhões

Endividamento	Taxas de Juros	4T08	3T08	Var (%)
<b>Endividamento - Curto Prazo</b>		<b>149,4</b>	<b>166,9</b>	<b>-10%</b>
Empréstimos - capital de giro	CDI + 1,5 - 2,0%	10,1	-	-
Financiamentos para construção	TR + 9-11%	113,6	156,8	-28%
Debêntures	-	25,7	10,1	155%
<b>Endividamento - Longo Prazo</b>		<b>728,8</b>	<b>613,0</b>	<b>19%</b>
Empréstimos - capital de giro	CDI + 1,5 - 2,0%	235,7	246,0	-4%
Financiamentos para construção	TR + 9-11%	157,6	67,0	135%
Debêntures	106,6% do CDI	335,4	300,0	12%
<b>Total do Endividamento</b>		<b>878,2</b>	<b>779,9</b>	<b>13%</b>
<b>Disponibilidades financeiras</b>				
Caixa e bancos		70,3	30,0	<b>134%</b>
Aplicações financeiras - curto prazo	CDB pós fixado em CDI	231,8	143,1	<b>62%</b>
Aplicações financeiras - longo prazo	CDB pós fixado em CDI	1,1	1,2	<b>-2%</b>

<b>Total das disponibilidades</b>	<b>303,2</b>	<b>174,3</b>	<b>74%</b>
<b>Endividamento Líquido</b>	<b>575,0</b>	<b>605,6</b>	<b>-5%</b>

Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)



## Consumo de Caixa

Detalhamos na tabela abaixo o consumo de caixa ao longo do ano. Observamos que ele foi decrescente e o menor na comparação com as maiores do setor.

Cash Burn	Varição no endividamento líquido	Capitalização	Cash Burn
1T08	136		136
2T08	128		128
3T08	117		117
4T08	-31	150	119
<b>2008</b>	<b>350</b>	<b>150</b>	<b>500</b>

## Eventos Recentes

### Emissão de debênture única no valor de R\$ 40 milhões

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

### Plano de Ação - Otimização de Despesas Comerciais e Administrativas

**Em novembro** iniciamos um trabalho de análise, diagnóstico e elaboração de um Plano de Ação para reduzir e otimizar as despesas comerciais da empresa (gastos de marketing, stand de vendas, despesas de incorporação e comercialização) e administrativas. O objetivo deste plano será aumentar a rentabilidade e eficiência da Rossi, criando sinergia entre as regionais, definindo diretrizes e padronizando processos que serão utilizados em todas as localidades.

### A Rossi concluiu subscrição de 34.482.760 novas ações, capitalizando a empresa em R\$ 150 milhões

**Em 12 de dezembro** foi concluído o processo de capitalização da empresa através da emissão de 34.482.760 novas ações ordinárias ao preço de R\$4,35 por ação. Os acionistas controladores da Companhia manifestaram durante o processo a 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.

O resultado final no aumento de capital da Companhia é indicado na tabela abaixo:

Acionistas	Total de ações no aumento de capital	% do aumento de capital
Controladores	27.576.765	79,97%
Outros Acionistas	6.905.995	20,03%
<b>Total</b>	<b>34.482.760</b>	<b>100,0%</b>

### Alteração Regional

**Em Janeiro de 2009**, por medidas estratégicas a Regional Oeste Paulista foi incorporada pela Regional Campinas passando a ser gerenciada pelo diretor regional Sr. Valdemar Gargantini.

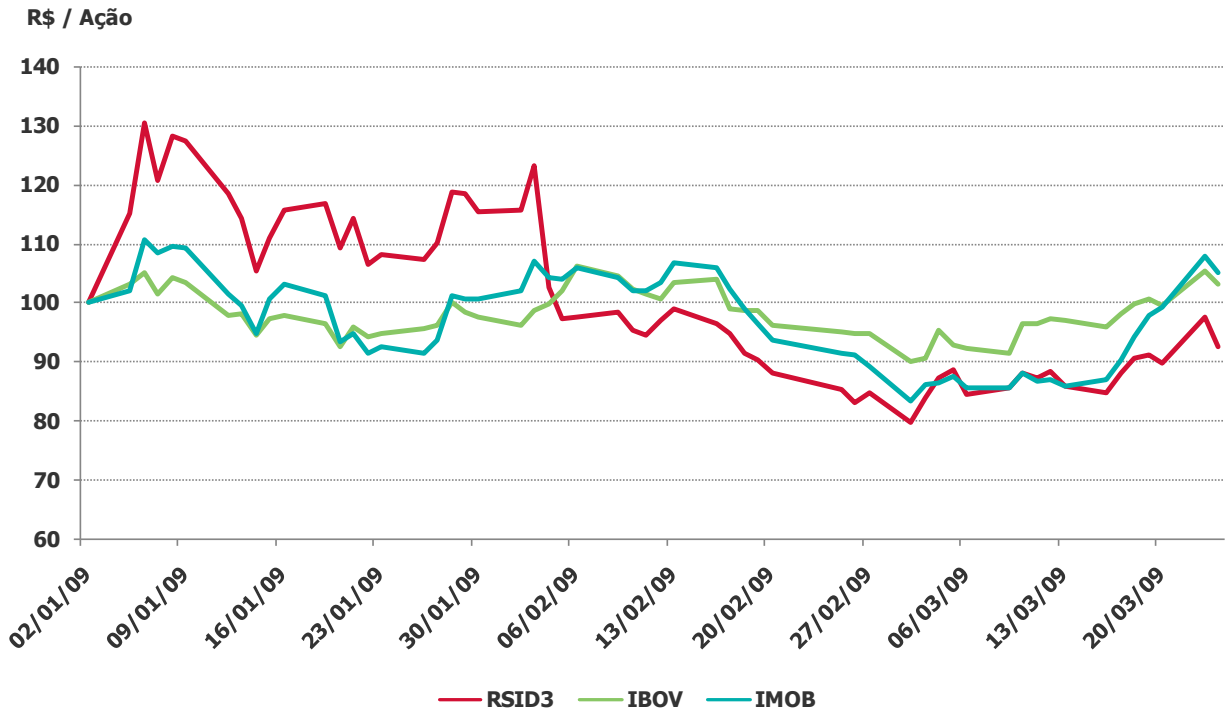
Desta forma, a Regional Campinas passa a ser chamada de Regional Campinas e Oeste Paulista e a sigla permanece RCPS.

### Alteração de Rating pelo S&P

**Em Março de 2009**, a S&P realizou uma série de ações de rating para as empresas do setor de construção residencial no Brasil. A Rossi sofreu alteração e atualmente obtém grau brBBB+/negativa.

Na tabela abaixo colocamos o valor de Mercado da empresa.

RSID3	Data
Número de Ações	192.186.388
Cotação 25/03/2009	R\$ 3,53
<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$ 678.417.949,64</b>



Fonte: Bloomberg

## Teleconferências

### Em Português

Quinta-feira, 26 de março de 2009

10:00 (Brasília) / 9:00 (EST)

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

Código da teleconferência: Rossi

Replay (disponível até 04/03/09):

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

Código de replay: Rossi

### Em Inglês

Quinta-feira, 26 de março de 2009

12:00 (Brasília) / 11:00 (EST)

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

Código da teleconferência: Rossi

Replay (disponível até 04/03/09):

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

Código de replay: 427711#

## 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 61 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](http://www.rossiresidencial.com.br/RI)



## Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultados (R\$ mil)	2008		2007		Var (%)
<b>Receita Líquida</b>	1.233.133	100,0%	755.903	100,0%	63,1%
Custo dos Imóveis e Serviços	(814.363)	-66,0%	(501.429)	-66,3%	62,4%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>418.770</b>	<b>34,0%</b>	<b>254.474</b>	<b>33,7%</b>	<b>64,6%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>34,0%</b>		<b>33,7%</b>		<b>0,3 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>					
Comerciais	(140.226)	-11,4%	(82.669)	-10,9%	69,6%
Administrativas	(106.664)	-8,6%	(61.157)	-8,1%	74,4%
Depreciação e Amortização	(10.289)	-0,8%	(3.142)	-0,4%	227,5%
(Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas	(9.604)	-0,8%	2.614	0,3%	-467,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(16.679)	-1,4%	(9.936)	-1,3%	67,9%
<b>Total</b>	<b>(283.462)</b>	<b>-23,0%</b>	<b>(154.290)</b>	<b>-20,4%</b>	<b>83,7%</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b>135.308</b>	<b>11,0%</b>	<b>100.184</b>	<b>13,3%</b>	<b>35,1%</b>
<b>Margem Operacional</b>	<b>11,0%</b>		<b>13,3%</b>		<b>-2,3 p.p.</b>
Provisão para IR e contribuição Social	(6.354)	-0,5%	(17.181)	-2,3%	-63,0%
Participação nos Resultados	(10.316)	-0,8%	(9.505)	-1,3%	8,5%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>118.638</b>	<b>9,6%</b>	<b>73.498</b>	<b>9,7%</b>	<b>61,4%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>9,6%</b>		<b>9,7%</b>		<b>-0,1 p.p.</b>
<b>EBITDA</b>					
Lucro (Prejuízo) Operacional	135.308		100.184		35,1%
(+) Depreciação e Amortização	10.289		3.142		227,5%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras, Líquidas	9.604		(2.614)		-467,4%
(+) Participação nos Resultados	(10.316)		(9.505)		8,5%
<b>EBITDA</b>	<b>144.885</b>		<b>91.207</b>		<b>58,9%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>11,7%</b>		<b>12,1%</b>		<b>-0,3 p.p.</b>

## Balanco Patrimonial

ATIVO (R\$ mil)	2008	% do Total	2007 ajustado	% do Total
<b>CIRCULANTE</b>				
Caixa e bancos	70.267	2%	31.810	1%
Aplicações financeiras	231.801	8%	222.901	8%
Contas a receber de clientes	396.369	14%	220.653	8%
Imóveis a comercializar	689.090	24%	805.946	28%
Despesas antecipadas	36.441	1%	21.744	1%
Partes relacionadas	105	0%	269	0%
IR e contrib. social diferido	8.579	0%	6.532	0%
Outros créditos	128.600	4%	82.846	3%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>1.561.252</b>	<b>54,5%</b>	<b>1.392.701</b>	<b>68,3%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>				
Aplicações financeiras	1.131	0%	1.155	0%
Contas a receber de clientes	908.764	32%	492.819	17%
Imóveis a comercializar	318.437	11%	126.846	4%
IR e contrib. social diferidos	36.210	1%	13.267	0%
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>	<b>1.264.542</b>	<b>44%</b>	<b>634.087</b>	<b>31,1%</b>
Investimentos	2.736	0%	665	0%
Imobilizado	33.446	1%	9.806	0%
Intangível	3.563	0%	2.156	0%
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.304.287</b>	<b>1%</b>	<b>646.714</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.865.539</b>	<b>100%</b>	<b>2.039.415</b>	<b>100%</b>

PASSIVO (R\$ mil)	2008	% do Total	2007 ajustado	% do Total
<b>CIRCULANTE</b>				
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	113.624	4%	98.702	5%
Empréstimo para Capital de Giro	10.089	0%	-	-
Fornecedores	28.604	1%	21.911	1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	151.246	5%	191.899	9%
Salários e encargos sociais	9.364	0%	5.932	0%
Impostos e contribuições a recolher	14.488	1%	9.912	0%
Debêntures	25.718	1%	17.417	1%
Dividendos a pagar	28.182	1%	31.188	2%
Participação dos empregados a pagar	10.575	0%	9.505	0%
Adiantamento de clientes	85.162	3%	72.806	4%
Impostos e contribuições diferidos	28.198	1%	13.468	1%
Outras contas a pagar	12.526	0%	7.527	0%
<b>Total do Circulante</b>	<b>517.776</b>	<b>18%</b>	<b>480.267</b>	<b>24%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	157.624	6%	64.594	3%
Empréstimos para capital de giro	235.746	8%	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	192.531	7%	162.287	8%
Debêntures	335.440	12%	300.000	15%
Provisão para contingências	5.644	0%	2.348	0%
Provisão para garantias	1.297	0%	-	-
Adiantamento de clientes	131.455	5%	4.347	0%
Impostos e contribuições diferidos	49.654	2%	27.830	1%
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.109.391</b>	<b>39%</b>	<b>561.406</b>	<b>28%</b>
<b>PATRIMONIO LIQUIDO</b>				
Capital social	595.117	21%	445.117	22%
Reservas de capital - ágio	548.115	19%	548.115	27%
Reservas legal	20.585	1%	14.653	1%
Reservas de retenção de lucros	91.824	3%	7.126	0%
Ações em tesouraria	(17.269)	0%	(17.269)	-2%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>1.238.372</b>	<b>43%</b>	<b>997.742</b>	<b>49%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.865.539</b>	<b>100%</b>	<b>2.039.415</b>	<b>100%</b>