

ROSSI atinge todas as metas para 2009

VGV Lançado no ano R\$ 2,8 bilhões (R\$ 2,2 bilhões É parte Rossi acima da meta projetada de R\$ R\$ 2,0 bilhões)

Crescimento de 84% no Lucro Líquido vs. 2008 atingindo R\$ 218 milhões

EBITDA ajustado atinge R\$ 345 milhões em 2009, aumento de 91% vs. 2008

São Paulo, 29 de março de 2010 É A Rossi Residencial S.A. (Bovespa: RSID3; OTC: RSRZY), uma das principais incorporadoras e construtoras do País, anuncia os resultados de 2009 e as informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em BRGAAP e foram elaboradas em conformidade com as 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 2008 e 2009 foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os períodos.

Destaques Operacionais

- J VGV Lançado de R\$ 2,8 bilhões em 2009 (R\$ 2,2 bilhões parte Rossi) acima da meta de R\$ 2,0 bilhões
- J Vendas contratadas de R\$ 2,3 bilhões (R\$ 1,8 bilhão parte Rossi) em 2009
- J VSO de 230% no 4TO9 4º trimestre consecutivo de crescimento

Segmento Econômico

- J Do total de 68 empreendimentos lançados, 50 projetos foram no segmento econômico em 2009.
- J Segmento corresponde a 47% do VGV lançado (parte Rossi)
- J 13.086 unidades lançadas em 2009 184% acima do ano anterior
- J VSO de 27% no 4TO9
- J 35.000 unidades em processo de aprovação na CEF

Destaques Financeiros

- 2009:
- J Crescimento de 84% no lucro líquido atingindo R\$ 218 milhões (vs. 2008)
 - J Margem Bruta ajustada⁽¹⁾ de 34% (aumento de 6,0 p.p. vs. 2008)
 - J Margem EBITDA Ajustada saltou de 15% em 2008 para 22% em 2009 (atingindo o topo da meta)
 - J ROE ⁽²⁾ de 22,6% (anualizado) vs. 5,5% em 2008 (aumento de 17,1 p.p.)
 - J Endividamento líquido sobre patrimônio líquido de 46% (2008) para 10,5% em 2009
 - J Contínua eficiência na gestão das despesas comerciais e administrativas
- 4TO9:
- J Aumento de 369% no Lucro líquido (vs. 4TO8), atingindo R\$ 77 milhões.
 - J Margem Líquida de 41% no 4TO9
 - J Margem EBITDA Ajustada atingiu 20,6% vs 8,6% no 4TO8 (aumento de 12 p.p.)

⁽¹⁾ Excluindo efeitos financeiros

⁽²⁾ Lucro líquido / Patrimônio Líquido médio do período (excluindo follow on)

Relações com Investidores:

Cássio Audi- CFO e Diretor de RI
Carolina Burg- Gerente de RI
Tel. (55 11) 3759-516
E-mail: ri@rossiresidencial.com.br

RSID3: R\$ 12,80
OTC: RSRZY
Total de ações 266.433.388
Valor de mercado: R\$ 3,4 bilhões
Preço de Fechamento 29/03/2010

Mensagem do Presidente

O ano de 2009 foi um ano de desafios e muitas conquistas para a Companhia. Com um cenário de forte retração do mercado no início para uma forte recuperação no segundo semestre, conseguimos superar todas as metas, batendo recordes sucessivos de lançamentos e vendas, neste ano, em todos os segmentos.

Intensificamos nossa participação no Segmento Econômico de 29% para o total de nossos lançamentos em 2009, pelos incentivos do programa habitacional do JYFC: YXYFU [A] b que trouxe a classe JXU de consumidores até então sem acesso à casa própria.

A longa atuação da Rossi no Segmento Econômico é marcada por um histórico de inovações. Nossa marca Rossi Ideal, colocando no mercado uma nova linha de produtos específicos para esse segmento, com unidades a partir de R\$ 64 mil e totalmente enquadradas no programa do Governo Federal.

Como destaques operacionais em 2009 tivemos lançamento recorde de R\$ 1bi (R\$ 763 milhões é parte Rossi), divididos em 24 empreendimentos e com total de 8.314 unidades. As vendas contratadas alcançaram R\$ 828 milhões (R\$ 621 milhões é parte Rossi), sendo 58% vendas de estoque. O indicador Vendas Sobre Oferta (VSO) apresentou crescimento pelo quarto trimestre consecutivo, atingindo 23% no 4T09.

O nosso desempenho financeiro também apresentou crescimento em todas as margens. A margem líquida atingiu 13,6%, aumento de 8,2 p.p em relação ao 4T08, a margem EBITDA chegou a 20,6%, 12 p.p acima do mesmo período anterior e a margem líquida foi de 16,1% vs. 5,1% no 4T08 (aumento de 11 p.p).

Hoje estamos presentes em 68 cidades, em 14 estados do país, mais Distrito Federal. E nossa variada linha de produtos permite que as obras que temos em andamento sejam adequadas às particularidades de cada uma dessas regiões.

Expandimos nossa atuação para a região Norte do Brasil, quando anunciamos a Rossi Venture com a Capital Construtora. A Capital Construtora atua na área de construções e incorporações imobiliárias em segmentos residenciais e comerciais, tendo construído e entregue mais de 1 milhão de m

Acreditamos que as parcerias com empresas locais são determinantes no processo de reconhecimento da marca e expansão estratégica de nossas operações. Quando entramos em uma nova cidade, estamos associados a um forte parceiro local, contribuindo para a construção de um relacionamento de longo prazo com os clientes, o que é de fundamental importância para a Companhia, pois a marca Rossi deve refletir os atributos de qualidade, confiabilidade e segurança de nossos empreendimentos.

Trabalhando sempre no desenvolvimento de técnicas construtivas eficientes, criamos o Sistema de Edfabrisa, com a primeira fábrica em Canoas. Neste sistema, temos agilidade na execução da estrutura do prédio, e também no acabamento final, possibilitando ganhos de escala e otimização de esforços.

A Rossi Vendas, nosso braço imobiliário, se consolidou em diversas regiões. Expandimos a atuação para as regiões de Fortaleza e Vitória, e hoje a Rossi Vendas está presente em 6 cidades, com 386 corretores no total, um aumento de 75% em relação a 2008. Em 2010 pretendemos expandir a atuação da Rossi Vendas para Goiânia, Brasília, Curitiba, Belo Horizonte e Manaus.

Com o objetivo de alinhar interesses e reter executivos a longo prazo, anunciamos um Plano de Opção de Compra de Ações Restritas que atrela parte relevante do patrimônio desses executivos à geração de valor para a Companhia no longo prazo. O plano foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária no dia 21/12/2009.

Vemos o atual momento econômico como uma oportunidade para a Rossi se destacar pela sua experiência com cenários complexos. A crise foi real, mas fomos eficientes na retomada do crescimento. Temos as ferramentas necessárias para acompanharmos e aproveitarmos as oportunidades existentes. O setor imobiliário nunca teve tantos incentivos, e isso nos permite projetar crescimento sustentável para os próximos anos.

Estamos criando uma nova estrutura de crescimento para os anos de 2010 e 2011, e para sustentar esse plano de crescimento fizemos uma oferta pública de ações, captando R\$ 928 milhões, o que demonstra o sucesso da operação e a confiança de acionistas e investidores, ampliando a liquidez e o capital da Rossi. Juntamente com isso, temos nossa estratégia de diversificação de produtos distribuídos geograficamente e por segmento de renda, o desenvolvimento de tecnologias de construção eficientes, o banco de terrenos para avançar ainda mais no segmento econômico, estamos preparados para crescer.

Heitor Cantergiani

EVENTOS RECENTES

Oferta Pública Exclusivamente Primária

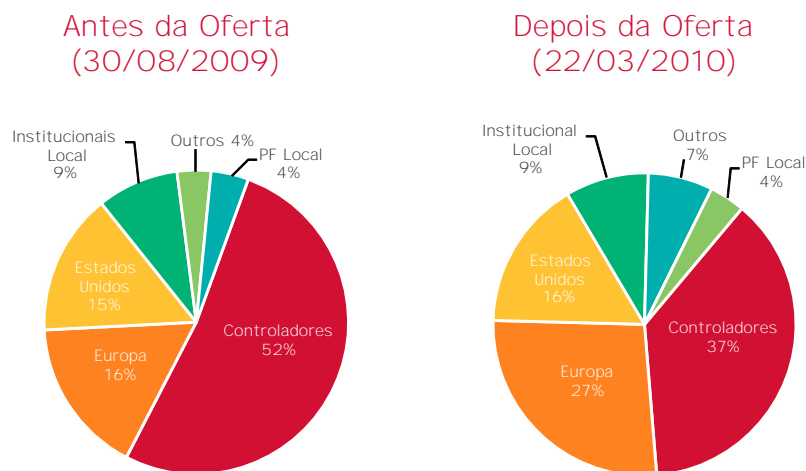
- J Emissão de 74,250.000 novas ações
- J Total de ações após encerramento É 266.436.388 de ações
- J Valor total captado É R\$ 928 milhões (bruto)

Em Outubro de 2009 concluímos com sucesso a oferta primária de ações. Foram emitidas 74,250 milhões de ações com captação bruta de R\$ 928 milhões.

Os recursos provenientes dessa oferta serão utilizados, principalmente, na aquisição de terrenos e lançamentos voltados ao Segmento Econômico, no qual estamos muito bem posicionados para atender a demanda crescente, e também para financiar o novo plano de crescimento para os próximos anos, a partir de 2010.

Com essa operação, aumentamos o *free float* de 47,9% para 62,7%.

Segue abaixo a distribuição geográfica da base de acionistas antes e após a oferta:



Plano de Opção de Compra de Ações Restritas

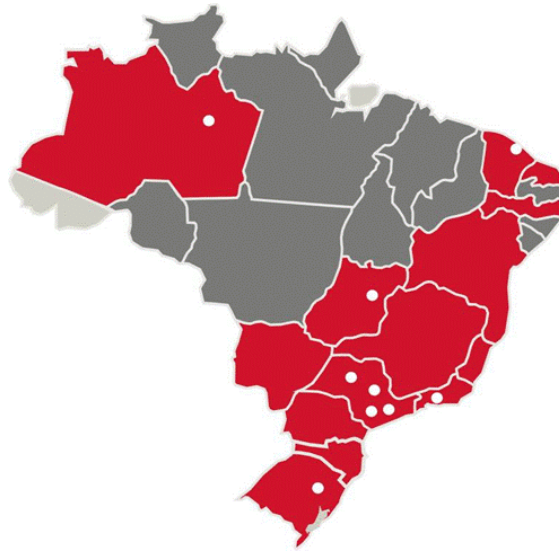
Com o objetivo de alinhar interesses e reter executivos a longo prazo, anunciamos um Plano de Opção de Compra de Ações Restritas, que atrela parte relevante do patrimônio dos executivos à geração de valor para a Companhia no longo prazo. O plano foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária no dia 21/12/2009 e estará limitado a um máximo de Opções que resulte em uma diluição de até 3% (três por cento) do capital da Companhia na data de aprovação de cada outorga de Opções.

Regionais e células

Diversificação geográfica é vital

- J A Rossi conta hoje com 9 regionais e 30 células em operação, como parte do plano de crescimento e estratégia de expansão geográfica;

Mapa de localização das Regionais



J Estados em que as Regionais estão localizadas

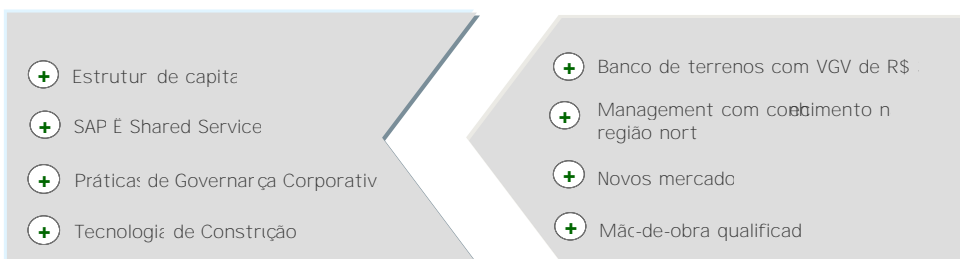
Criamos a Regional Paulistana voltada especialmente para a cidade de São Paulo. A novidade já tem metas agressivas de lançamentos e vendas para os próximos anos, apresentando um potencial para ser a maior Regional da Rossi. O foco será lançamentos de empreendimentos de classe média alta.

Como parte do plano de crescimento estruturamos a **Regional Oeste**, cujos principais desafios são consolidar e expandir a atuação da Rossi neste paulista e desbravar o mercado imobiliário norte paranaense atuando em importantes municípios como São José do Rio Preto, Marília, Bauru, Presidente Prudente e Araçatuba (SP), e Londrina, Maringá, Ponta Grossa, Cascavel e Foz do Iguaçu (PR). Em 2010 duas Células estão sendo implantadas: uma em São José do Rio Preto/SP e outra em Londrina/PR

Parcerias/ Joint Venture

- J Expansão para novos mercados através de associações com fortes parceiros locais;
- J Adequação às particularidades de cada região;

Joint Venture com a Capital construtora para operar no mercado imobiliário Região Norte do Brasil, inicialmente em Manaus e Belém. O capital social da nova empresa será dividido na proporção de 50% para cada um dos sócios, Rossi e Capital. As atividades de back-office, como finanças, contabilidade, Tecnologia da Informação (SAP), será feita pela Rossi, que manterá o controle operacional da nova empresa. A *Joint Venture* estima lançar cerca de R\$ 1,2 bilhões nos próximos 2 anos (2010/2011).



Nova Estrutura Organizacional

Objetivos:

- J Centralizar a inteligência e as áreas estratégicas e pulverizar a operação por meio de escritórios locais
- J Padronizar processos e controles.

Produtos padronizados

- J Ciclo operacional e custos reduzidos em larga escala;
- J Produtos adequados ao segmento econômico: Rossi Ideal, Villa Flora e Rossi Praças Residenciais
- J Estratégia de varejo com utilização de lojas



Rossi Ideal

- Unidades de 42 a 63 m²
- Preços a partir de R\$ 64.000
- Financiamento integral
- Prestações a partir de R\$ 222*
- Linha de produto padronizada
- Projeto detalhado de instalações e paisagismo
- Opções de lazer adequados para baixo custo de condomínio.



Villa Flora

- Unidades de 46 a 115 m²
- Preços a partir de R\$ 78.000
- Financiamento integral
- Prestações a partir de R\$ 310*
- Bairro planejado
- Atuação de ONG para promover e preservar o espírito de cidadania e comunitário



Praças Residenciais

- Unidades de 50 a 82 m²
- Preços a partir de R\$ 95.000
- Financiamento integral
- Prestações a partir de R\$ 450*
- Praças comunitárias
- Projeto detalhado de instalações e paisagismo
- Projeto arquitetônico diferenciado
- Preocupação com a sustentabilidade

Tecnologia de Construção

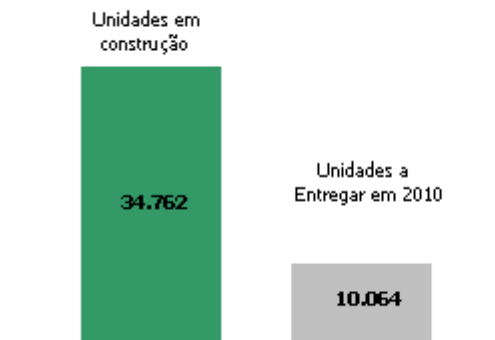
- J Agilidade na execução da estrutura do prédio, e no acabamento final, possibilitando ganhos de escala, otimização de esforços e redução de custos;
 - o Em 2008, a área de engenharia trabalhou intensamente no desenvolvimento de técnicas construtivas no segmento econômico de forma a reduzir o ciclo de construção e preservar os padrões de qualidade Rossi, aumentando a competitividade dos empreendimentos.
 - o Criamos o Sistema de Edifícios pré fabricados, com fábrica em Canoas RS.

Paredes em Painel de Concreto:



J Projeto Escola Treinamento de mão-de-obra própria

Capacidade de execução:



Rossi Vendas / Lojas Rossi Ideal

A Rossi Vendas vendeu o total de R\$ 208 milhões no 4T09, representando 29% das vendas contratadas totais. Presente em São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Campinas, Vitória e Fortaleza a Rossi Vendas continuará expandindo geograficamente suas atividades em 2010.

A Loja Rossi Ideal teve uma visitação de 9.000 visitas trimestre média de 100 visitas por dia.

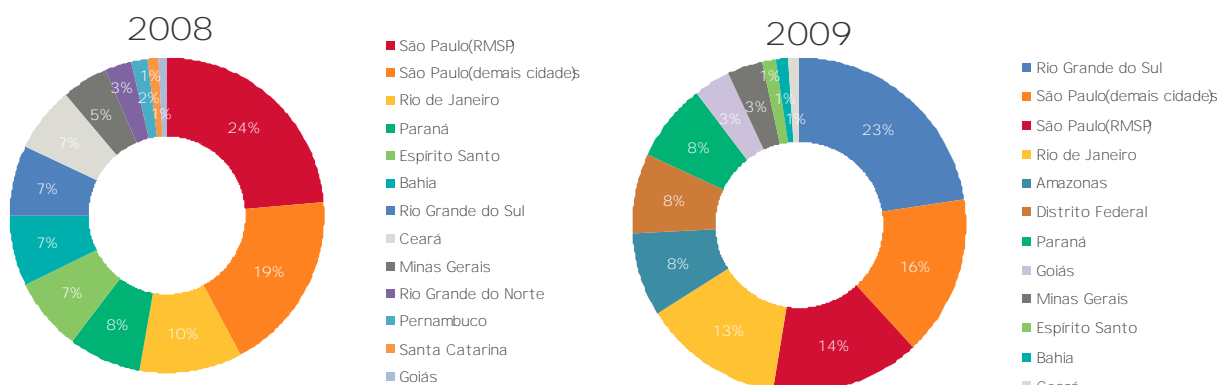


Tabela - Lançamentos por Estado

| Lançamentos 4T09 (R\$ milhões) | Unidades | VGV Total | VGV Rossi |
|--------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Amazonas | 1.070 | 131 | 59 |
| Distrito Federal | 1.316 | 216 | 129 |
| Goiás | 140 | 18 | 9 |
| Minas Gerais | 192 | 23 | 23 |
| Paraná | 744 | 95 | 95 |
| Rio de Janeiro | 2.156 | 266 | 211 |
| Rio Grande do Sul | 1.119 | 119 | 112 |
| São Paulo (demais cidades) | 1.481 | 152 | 125 |
| Total | 8.314 | 1.020 | 763 |

| Lançamentos 2009 (R\$ milhões) | Unidades | VGV Total | VGV Rossi |
|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Amazonas | 2.110 | 223 | 100 |
| Bahia | 320 | 36 | 29 |
| Ceará | 220 | 27 | 18 |
| Distrito Federal | 724 | 216 | 129 |
| Espírito Santo | 403 | 37 | 37 |
| Goiás | 981 | 96 | 48 |
| Minas Gerais | 556 | 92 | 92 |
| Paraná | 1.368 | 208 | 208 |
| Rio de Janeiro | 2.004 | 372 | 273 |
| Rio Grande do Sul | 2.503 | 624 | 604 |
| São Paulo (demais cidades) | 4.404 | 429 | 323 |
| São Paulo (RMSP) | 863 | 398 | 295 |
| Total | 16.456 | 2.758 | 2.156 |

*RMSP Região Metropolitana de São Paulo



Alguns lançamentos de sucesso no 4T09:



Rossi Ideal Vitória Régia
Campinas - SP

200 unidades (100% vendido)
VGV % Rossi: R\$ 10 milhões
Lançamento: Nov/09



Rossi Ideal Águas Claras
Campinas - SP

200 unidades (99% vendido)
VGV % Rossi: R\$ 10 milhões
Lançamento: Dez/09



Gragoatá Bay Residências
Niterói - RJ

318 unidades 86% vendido)
VGV % Rossi: R\$ 106 milhões
Lançamento: Nov/09



Rossi Ideal Cores de Mogi
Mogi das Cruzes- SP

Lançamento Jan/10 – 80% vendido



Totalité
São José do Rio Preto - SP

208 unidades (68% vendido)
VGV % Rossi: R\$ 22,5 milhões
Lançamento: Out/09



Rossi Jardins Praças Residenciais
Belo horizonte - MG

132 unidades (80% vendido)
VGV % Rossi: R\$ 23 milhões
Lançamento: Dez/09



VENDAS CONTRATADAS

2009

J Vendas Contratadas no ano de R\$ 2,3 bi em 2009 (R\$ 1,8 bi É Parte Rossi)

J Crescimento do VSO pelo quarto trimestre consecutivo, atingindo 23%

4T09

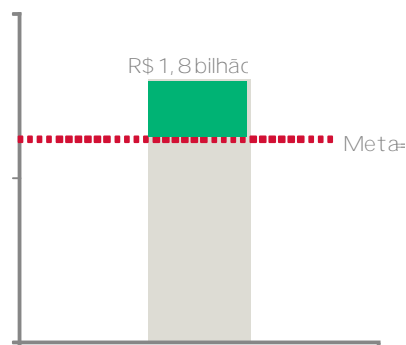
J Vendas Contratadas de R\$ 828 milhões no trimestre (R\$ 621 milhões- Parte Rossi)

J Vendas de estoque no trimestre corresponderam a 57% do total das vendas

As vendas contratadas atingiram R\$ 2,3 bilhões em 2009 (R\$ 1,8 bilhão Rossi), representando um crescimento de 28% em relação a 2008. No 4T09, as vendas contratadas registram um crescimento de 138%, atingindo R\$ 828 milhões (R\$ 621 milhões parte Rossi)

A seguir gráfico Vendas Contratadas x Meta 2009:

Vendas



Detalhamos abaixo os números de vendas por segmento de renda e por Estado a fim de ressaltar a estratégia de distribuição geográfica e portfólio de produtos diversificado por segmento de renda.

Tabela É Vendas Contratadas por Segmento de Renda

| Vendas Contratadas no 4T09 (R\$ milhões) | Unidades | VGW Total | VGW Rossi |
|--|--------------|------------|------------|
| Imóveis residenciais | | | |
| Segmento Econômico* | 3.046 | 362 | 248 |
| Até R\$ 200 mil | 224 | 23 | 19 |
| De R\$ 200 mil a R\$ 350 mil | 746 | 207 | 173 |
| De R\$ 350 mil a R\$ 500 mil | 127 | 99 | 80 |
| Acima De R\$ 500 mil | 123 | 79 | 50 |
| Comercial | 360 | 59 | 51 |
| Total | 4.626 | 828 | 621 |

| Vendas Contratadas em 2009 (R\$ milhões) | Unidades | VGV Total | VGV Rossi |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Imóveis residenciais | | | |
| Segmento Econômico* | 7.334 | 927 | 709 |
| Até R\$ 200 mil | 364 | 66 | 45 |
| De R\$ 200 mil a R\$ 350 mil | 1.513 | 428 | 346 |
| De R\$ 350 mil a R\$ 500 mil | 770 | 306 | 224 |
| Acima De R\$ 500 mil | 743 | 418 | 314 |
| Comercial | 1.152 | 195 | 187 |
| Total | 11.876 | 2.340 | 1.825 |

*Segmento Econômico: Padronizado Vila Flora, Rossi Praças Residenciais ou Rossi Ideal e imóveis até R\$ 160 mil.

Tabela É Vendas Contratadas por Estado

| Vendas Contratadas no 4T09 (R\$ milhões) | Unidades | VGV Total | VGV Rossi |
|--|--------------|------------|------------|
| Amazonas | 1.040 | 116 | 51 |
| Ceará | 54 | 8 | 6 |
| Espírito Santo | 37 | 6 | 4 |
| Goiás | 250 | 14 | 27 |
| Minas Gerais | 174 | 33 | 33 |
| Paraná | 359 | 61 | 55 |
| Pernambuco | 48 | 12 | 7 |
| Rio de Janeiro | 541 | 148 | 127 |
| Rio Grande do Sul | 473 | 68 | 65 |
| São Paulo (demais cidades) | 1.217 | 171 | 123 |
| São Paulo (RMSP) | 310 | 127 | 102 |
| Total | 4.626 | 828 | 621 |

| Vendas Contratadas em 2009 (R\$ milhões) | Unidades | VGV Total | VGV Rossi |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Amazonas | 1.349 | 144 | 64 |
| Bahia | 413 | 66 | 53 |
| Ceará | 186 | 28 | 19 |
| Distrito Federal | 120 | 65 | 42 |
| Espírito Santo | 687 | 76 | 62 |
| Goiás | 387 | 55 | 28 |
| Minas Gerais | 751 | 120 | 119 |
| Paraná | 1.203 | 191 | 175 |
| Pernambuco | 160 | 40 | 25 |
| Rio de Janeiro | 1.052 | 264 | 194 |
| Rio Grande do Norte | 6 | 4 | 2 |
| Rio Grande do Sul | 1.347 | 278 | 271 |
| São Paulo (demais cidades) | 2.769 | 487 | 353 |
| São Paulo (RMSP) | 1.446 | 523 | 417 |
| Total | 11.876 | 2.340 | 1.825 |

A tabela a seguir apresenta a percentual de unidades vendidas dos lançamentos de 2007 a 2009:

R\$ milhões

| Lançamentos 2007 | Vendido até 31/12/2009 | Vendido até 31/01/2010 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Total 1T07 | 87% | 87% |
| Total 2T07 | 85% | 86% |
| Total 3T07 | 84% | 84% |
| Total 4T07 | 83% | 83% |

| Lançamentos 2008 | Vendido até 31/12/2009 | Vendido até 31/01/2010 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Total 1T08 | 71% | 71% |
| Total 2T08 | 81% | 82% |
| Total 3T08 | 80% | 82% |
| Total 4T08 | 62% | 65% |

| Lançamentos 2009 | Unidades Lançadas | Vendido até 31/12/09 | Vendido até 31/01/10 | VG Rossi |
|------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| Total 1T09 | 1.048 | 93% | 93% | 143 |
| Total 2T09 | 2.147 | 78% | 79% | 377 |
| Total 3T09 | 4.947 | 60% | 62% | 873 |
| Total 4T09 | 8.314 | 56% | 58% | 763 |
| Total 2009 | 16.456 | | | 2.156 |

Velocidade de Vendas

A velocidade de vendas sobre a oferta vem apresentando sólido crescimento nos últimos trimestres com VSO de 23% (vs. 21% no 3T09, 20% no 2T09 e 15% no 1T09).

A velocidade de vendas sobre estoque (VSO) e vendas de lançamentos estão detalhadas na tabela abaixo.

R\$ milhões

| Velocidade de Vendas sobre Oferta (VSO) | 1T09 | 2T09 | 3T09 | 4T09 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Estoque Inicial | 1.770 | 1.630 | 1.603 | 1.959 |
| Lançamentos | 143 | 377 | 873 | 763 |
| <i>Estoque Inicial + Lançamentos</i> | 1.913 | 2.007 | 2.476 | 2.722 |
| Vendas do período | 283 | 404 | 517 | 621 |
| VSO do período | 15% | 20% | 21% | 23% |
| Estoque final do período | 1.630 | 1.603 | 1.959 | 2.101 |

Obras em andamento e concluídas

Em 31 de dezembro de 2009, a empresa contava com 132 canteiros de obras, totalizando 170 empreendimentos, que representam 31.762 unidades em fase de construção. Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do país, até dezembro de 2009, lançamos 68.572 imóveis, em um total de 6.457.849 m² de área construída, dos quais 32.534 unidades, equivalentes a 3.284.774 m² já foram entregues.

ESTOQUES DE TERRENOS

- J R\$ 10,4 bilhões de VGV no segmento econômico
- J R\$ 22,9 bilhões de VGV total É aumento de R\$ 1,1 Bi. vs 3T09
- J 76% comprado através de permutas

Em 31 de dezembro de 2009 tínhamos 142 terrenos em carteira para futuros empreendimentos em 168 cidades. Esse estoque de terrenos equivale a um VGV potencial de R\$ 22,9 bilhões, cuja parte Rossi corresponde a R\$ 5,2 bilhões (23%). Nosso banco de terrenos é constituído por terrenos de altíssima qualidade respeitando a estratégia de ampla distribuição geográfica e diversificação por segmento de renda. Apenas 24% do nosso landbank foi adquirido em janeiro, sendo que 32% em permuta física e 44% em permuta financeira.

Classificamos no segmento econômico as unidades que tenham valor de venda de até R\$ 160 mil ou projetos padronizados (Villa Flora, Rossi Praças Residenciais e Rossi Ideal).

R\$ milhões

| Banco de terrenos R\$ milhões | Seg. Econ. | Até R\$ 200 mil | R\$ 200 mil a R\$ 350 mil | R\$ 350 mil a R\$ 500 mil | Acima de R\$ 500 mil | Comercial | Lot. | Total | % |
|----------------------------------|---------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|------------|------------|---------------|-------------|
| Amazonas | 221 | 59 | 214 | 66 | 0 | 72 | 0 | 632 | 3% |
| Bahia | 94 | 0 | 879 | 0 | 479 | 0 | 0 | 1.452 | 6% |
| Ceará | 371 | 0 | 0 | 104 | 0 | 0 | 0 | 476 | 2% |
| Distrito Federal | 944 | 25 | 67 | 0 | 0 | 589 | 0 | 1.625 | 7% |
| Espírito Santo | 662 | 0 | 0 | 0 | 0 | 105 | 0 | 767 | 3% |
| Goiás | 1.310 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.310 | 6% |
| Mato Grosso do Sul | 90 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 90 | 0% |
| Minas Gerais | 1.821 | 0 | 139 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.959 | 9% |
| Paraná | 0 | 0 | 70 | 0 | 0 | 0 | 0 | 70 | 0% |
| Pernambuco | 92 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 92 | 0% |
| Rio de Janeiro | 1.073 | 0 | 283 | 983 | 88 | 0 | 0 | 2.427 | 11% |
| Rio Grande do Norte | 155 | 0 | 0 | 0 | 0 | 82 | 0 | 237 | 1% |
| Rio Grande do Sul | 1.776 | 0 | 794 | 0 | 479 | 0 | 0 | 3.049 | 13% |
| São Paulo (Demais cidades) | 1.404 | 114 | 2.388 | 871 | 374 | 91 | 641 | 5.884 | 26% |
| São Paulo (RMSP) | 391 | 0 | 192 | 1.280 | 78 | 30 | 140 | 2.814 | 12% |
| Total | 10.403 | 198 | 5.026 | 3.304 | 2.203 | 969 | 781 | 22.883 | 100% |
| Distribuição | 45% | 1% | 22% | 14% | 10% | 4% | 3% | 100% | |

Faixa SFH = 83%

DESEMPENHO FINANCEIRO

2009

J Lucro líquido atinge R\$ 218 milhões crescimento de 84% em relação a 2008

J Margem Bruta de 2009 atinge 31%

J Margem EBITDA obteve um crescimento de 7,3 p.p. (vs. 2008) e atinge 22,0% em 2009

4T09

J Margem Bruta ajustada* de 33,6% no trimestre (vs. 25,4% no 4T08) aumento de 8,2 p.p.

J Margem EBITDA obteve um crescimento de 12,0 p.p. (vs. 4T08) e atinge 20,6% no 4T09

Receita Líquida

A receita líquida apresentou um crescimento de 19,0%, passando de R\$ 319 milhões no 4T08 para R\$ 476 milhões no 4T09. Em 2009, a receita líquida apresentou um crescimento de 27,5%, passando de R\$ 1,233 bilhão em 2008 para R\$ 1,6 bilhão em 2009.

Em conformidade com a nova prática contábil, a variação monetária e juros incidentes sobre o saldo a receber de clientes é apropriada como receita de venda de imóvel e apresentou uma variação de 29,0% em relação ao 4T08, devido a menor variação dos índices INCC e IGP-M indexadores do saldo a receber de clientes.

R\$ milhões

| Receita Líquida | 4T09 | %Rec Liq | 4T08 | %Rec Liq | 2009 | %Rec Liq | 2008 | %Rec Liq |
|-----------------------------|------------|----------|------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| Venda de imóveis e serviços | 472 | 99,2% | 301 | 94,4% | 1.553 | 98,8% | 1.125 | 91,2% |
| Variação monetária e juros | 19 | 4,0% | 27 | 8,5% | 68 | 4,3% | 148 | 12,0% |
| (-) impostos sobre vendas | (15) | -3,2% | (9) | -2,9% | (49) | -3,1% | (40) | -3,2% |
| Total | 476 | | 319 | | 1.572 | | 1.233 | |

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos

O custo dos imóveis e serviços apresentou um aumento de 43,4% passando de R\$ 231 milhões no 4T08 para R\$ 331 milhões no 4T09. No ano o custo dos imóveis e serviços totalizou R\$ 1,087 bilhão, 33,5% acima dos R\$ 814 milhões registrados em 2008.

Os encargos financeiros decorrentes de financiamento a produção e dívidas corporativas, se foram utilizados na produção, seja na aquisição dos terrenos ou nas construções dos empreendimentos, são capitalizados aos estoques de imóveis e apropriados ao resultado proporcionalmente as unidades vendidas.

R\$ milhões

| Custos | 4T09 | 4T08 | Var. (4T09x4T08) | 2009 | 2008 | Var. (2009x2008) |
|----------------------|------------|------------|---------------------|--------------|------------|---------------------|
| Obras + terrenos | 303 | 218 | 39,2% | 989 | 778 | 27,1% |
| Encargos financeiros | 28 | 13 | 1120% | 98 | 36 | 1731% |
| Total | 331 | 231 | 43,4% | 1.087 | 814 | 33,5% |

Margem Bruta Ajustada

Buscando maior transparência e uma melhor ferramenta para comparação com nossos maiores competidores, apresentamos a margem bruta ajustada, excluindo os efeitos financeiros. Assim, conseguimos extrair a margem bruta do negócio imobiliário, independente de atualização monetária e juros.

A margem bruta ajustada (excluindo os efeitos de ordem financeira) foi de 33,6% no 4T09, 8,2 p.p. acima da margem de 25,4% registrada no mesmo período do ano anterior (4T08). Em 2009, a margem bruta ajustada foi de 34,2% versus 28,3% em 2008.

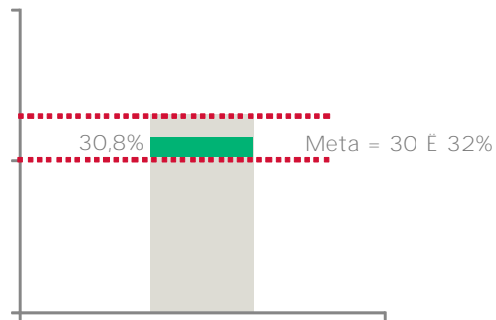
R\$ milhões

| | 4T09 | 4T08 | Var. | 2009 | 2008 | Var. |
|---------------------------|-------|-------|----------|-------|-------|-----------|
| Lucro Bruto | 145 | 88 | 64,1% | 485 | 419 | 15,8% |
| Margem Bruta (%) | 30,4% | 27,6% | 2,8 p.p. | 30,8% | 34,0% | -3,1 p.p. |
| Lucro Bruto ajustado | 154 | 74 | 106,8% | 514 | 307 | 67,8% |
| Margem Bruta ajustada (%) | 33,6% | 25,4% | 8,2 p.p. | 34,2% | 28,3% | 5,9 p.p. |

* excluindo efeitos financeiros

A seguir apresentamos o gráfico de Margem Bruta x Meta 2009:

Margem Bruta



Vendas Contratadas x Receita Apropriada

No setor de incorporação imobiliária, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando método do percentual de conclusão de obras, método conhecido como *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 em construção.

O quadro abaixo apresenta as vendas contratadas e receitas apropriadas no ano, por ano de lançamento dos empreendimentos.

R\$ milhões

| Ano de Lançamento | Acumulado 2009 | | | | Acumulado 2008 | | | |
|-------------------|--------------------|------|-------------------|------|--------------------|------|-------------------|------|
| | Vendas Contratadas | | Receitas Líquidas | | Vendas Contratadas | | Receitas Líquidas | |
| | R\$ milhões | % | R\$ milhões | % | R\$ milhões | % | R\$ milhões | % |
| 2009 | 920 | 50% | 221 | 22% | - | 0% | - | 0% |
| 2008 | 605 | 33% | 422 | 29% | 946 | 57% | 359 | 29% |
| 2007 | 219 | 12% | 657 | 39% | 563 | 34% | 364 | 30% |
| 2006 | 68 | 4% | 233 | 9% | 66 | 4% | 351 | 28% |
| 2005 | 9 | 0% | 24 | 0% | 18 | 1% | 85 | 7% |
| 2004 | 4 | 0% | 10 | 0% | 57 | 3% | 62 | 5% |
| 2003 | 0 | 0% | 5 | 0% | 9 | 1% | 11 | 1% |
| Total | 1.825 | 100% | 1.572 | 100% | 1.660 | 100% | 1.233 | 100% |

Despesas Administrativas e Comerciais

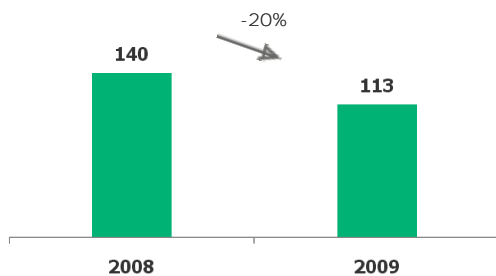
Em função da maior eficiência nas despesas administrativas e comerciais, observamos redução de 5,1% no 4T09 em relação ao 4T08. No ano, as despesas administrativas e comerciais apresentaram redução de 14% comparadas a 2008. As despesas comerciais totalizaram R\$113 milhões em 2009, uma redução de 19,7% em relação a 2008.

Podemos ver uma redução significativa nos indicadores de despesas operacionais sobre receita líquida, vendas contratadas e lançamentos, conforme tabela abaixo

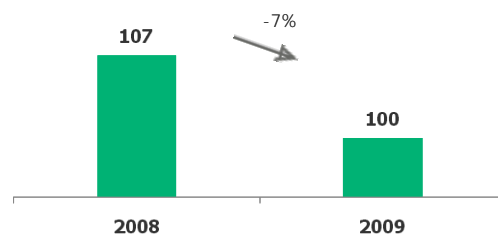
R\$ milhões

| Despesas Operacionais | 4T09 | 4T08 | Var. | 2009 | 2008 | Var. |
|---|------|-------|-----------|------|-------|-----------|
| Administrativas | 28 | 28 | -0,2% | 100 | 107 | -6,8% |
| Comerciais | 36 | 40 | -8,6% | 113 | 140 | -19,7% |
| Administrativas/ Receita Líquida | 6,0% | 8,9% | -3,0 p.p. | 6,3% | 8,6% | -2,3 p.p. |
| Comerciais/ Receita Líquida | 7,6% | 12,5% | -4,8 p.p. | 7,2% | 11,4% | -4,2 p.p. |
| Administrativas/Vendas Contratadas (%Rossi) | 4,6% | 10,3% | -5,7 p.p. | 5,5% | 6,4% | -0,9 p.p. |
| Comerciais/Vendas Contratadas (%Rossi) | 5,9% | 14,4% | -8,6 p.p. | 6,2% | 8,4% | -2,2 p.p. |
| Administrativas/Lançamentos (% Rossi) | 3,7% | 5,0% | -1,3 p.p. | 4,6% | 5,2% | -0,6 p.p. |
| Comerciais/Lançamentos (%Rossi) | 4,8% | 6,9% | -2,2 p.p. | 5,2% | 6,9% | -1,6 p.p. |

Despesas Comerciais (R\$ milhões)



Despesas Administrativas (R\$ milhões)



EBITDA

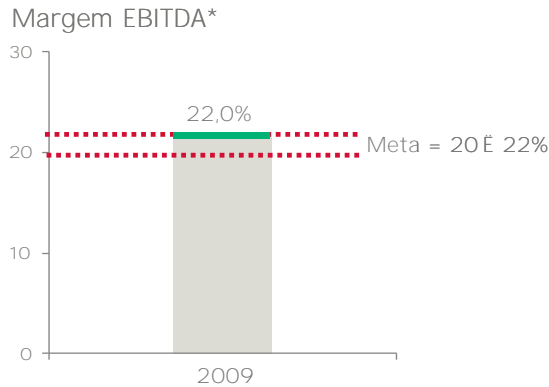
O EBITDA do 4T09 atingiu R\$ 98 milhões apresentando um crescimento de 257,1% em relação ao 4T08. A margem EBITDA cresceu 12,0 p.p. atingindo 20,6%.

Em 2009 o EBITDA foi de R\$ 345 milhões, 91,1% acima do EBITDA registrado em 2008. A margem EBITDA no ano passou de 14,7% em 2008 para 22,0% em 2009, um crescimento de 7,3 p.p.

R\$ milhões

| EBITDA (Nova metodologia) | 4T09 | 4T08 | Var | 2009 | 2008 | Var |
|---------------------------------------|-------|------|-----------|-------|-------|----------|
| Lucro Líquido | 77 | 16 | 369,2% | 218 | 119 | 83,8% |
| (+/-) Despesas (Rec) Financeiras, Lic | (30) | (10) | 193,4% | (31) | 10 | -417,8% |
| (+) Provisão I. Renda e Contr. Social | 18 | 4 | 327,7% | 37 | 6 | 482,6% |
| (+) Depreciação e Amortização | 5 | 4 | 35,9% | 22 | 10 | 115,5% |
| (+) Juros capitalizados | 28 | 13 | 112,0% | 98 | 36 | 173,1% |
| EBITDA | 98 | 27 | 257,1% | 345 | 181 | 90,7% |
| (+) Plano de Opções | 0,2 | - | | 0,6 | - | |
| EBITDA Ajustado | 98 | 27 | 258,1% | 345 | 181 | 91,1% |
| Margem EBITDA Ajustada | 20,6% | 8,6% | 12,0 p.p. | 22,0% | 14,7% | 7,3 p.p. |

A seguir apresentamos o gráfico de Margem EBITDA Meta 2009:



Depreciação e amortização

Com a adoção das novas práticas contábeis, os estoques de vendas dos empreendimentos começaram 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 das 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\$3,8 milhões no 4T08 para R\$5,2 milhões no 4T09, refletindo essa mudança na prática contábil. Em 2009 essa despesa foi de R\$ 22,2 milhões, 115,5% acima do valor registrado em 2008 (R\$ 10,3 milhões).

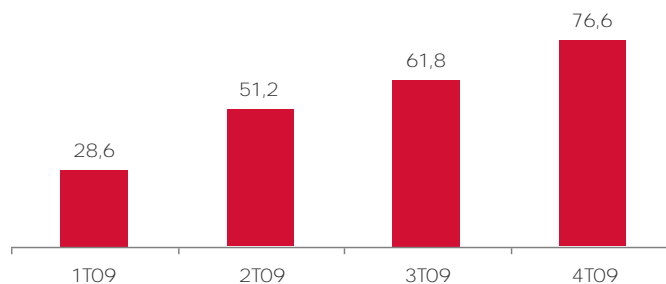
Lucro Líquido

O lucro líquido apresentou um aumento de 369%, passando de R\$16,3 milhões no 4T08 para R\$76,6 milhões no 4T09, com margem líquida de 6,1%. O lucro líquido acumulado ao ano atingiu R\$ 181 milhões, 84,0% acima do registrado em 2008 (R\$ 118,6 milhões).

Abaixo apresentamos a tabela com o demonstrativo do crescimento do Lucro líquido de 2009

| R\$ milhões | 1T09 | 2T09 | 3T09 | 4T09 |
|-------------|------|------|------|------|
| Lucro Bruto | 28,6 | 51,2 | 61,8 | 76,6 |

Lucro Líquido - R\$ milhões



Consumo de Caixa

Detalhamos na tabela abaixo o consumo de caixa

| Cash Burn | Varição no endividamento líquido | Capitalização | Cash Burn |
|----------------------|----------------------------------|---------------|-----------|
| 4T09 | -698 | 885 | 187 |
| 3T09 | 117 | | 117 |
| 2T09 | 108 | | 108 |
| 1T09 | 138 | | 138 |
| Nos últimos 12 meses | -335 | 885 | 550 |

Balanco Patrimonial

Disponibilidades

O total de disponibilidades em 4T09 foi de R\$970,9 milhões, 453,2% acima do valor registrado no 3T09. As disponibilidades oscilam conforme o cronograma de entrega de chaves e repasses

Recebíveis

O saldo de contas a receber de clientes cresceu 14,2%, passando de R\$1,8 bilhão no 3T09, para R\$2,0 bilhões no 4T09.

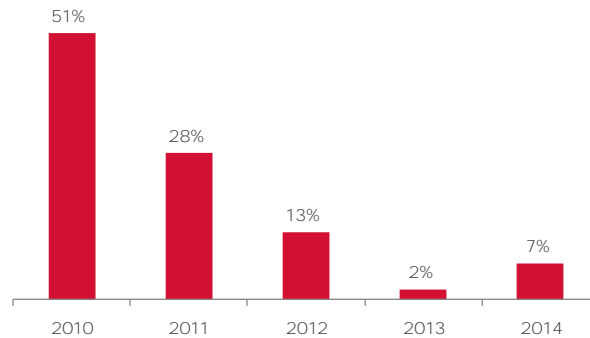
Ressaltamos que fazemos rigorosa análise de crédito dos clientes antes da venda, com isso estamos continuamente repassando para os bancos carteiras saudáveis de crédito.

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 | 4T09 | 3T09 | Var. |
|--|-------|-------|--------|
| Curto Prazo | 1.058 | 775 | 365% |
| Longo Prazo | 955 | 987 | -3,3% |
| Total | 2.013 | 1.762 | 14,2% |
| Recebíveis de Incorporação a serem apropriados no balanço pelo PoC | | | |
| Curto Prazo | 979 | 787 | 244% |
| Longo Prazo | 884 | 1.002 | -11,8% |
| Total | 1.863 | 1.789 | 4,1% |
| Total de Contas a Receber | 3.876 | 3.551 | 9,1% |

Cronograma de recebíveis (R\$ 3,8 bilhões) distribuídos por ano :



Estoques

Em 31 de dezembro de 2009, o total de imóveis a comercializar a valor de mercado totalizou R\$ 2,1 bilhão (parte Rossi). Na tabela abaixo colocamos a distribuição do estoque a valor de mercado por segmento de renda e por prazo até a entrega da obra.

Nosso estoque de imóveis prontos representa apenas 2% do estoque.

R\$ milhões

| Segmento renda | Prazo entrega da obra | | | | | Total geral |
|----------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------------|---------------|
| | Pronto | Até 6 meses | De 7 a 12 meses | De 13 a 24 meses | Acima de 25 meses | |
| Segmento Econômico | 15,3 | 12,3 | 839 | 396,8 | 588 | 5670 |
| Até R\$ 200 mil | 0,6 | 9,7 | 0,00 | 255 | 5,9 | 41,7 |
| De R\$ 200 mil a R\$ 350,0 mil | 233 | 432 | 1053 | 996 | 1061 | 3774 |
| De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil | 1,5 | 31,0 | 352 | 81,9 | 487 | 1984 |
| Acima De R\$ 500,1 mil | 2,3 | 51,8 | 366 | 101,0 | 5332 | 7251 |
| Comercial | 1,0 | 5,6 | 2,5 | 627 | 119,5 | 191,4 |
| Total geral | 441 | 1536 | 2635 | 7676 | 8722 | 2101,0 |
| % | 2% | 7% | 13% | 37% | 42% | 100% |

A seguir nosso estoque contábil:

R\$ milhões

| | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Imóveis a Comercializar | 4T09 | 3T09 |
| Circulante: | | |
| Imóveis Concluídos | 16 | 15 |
| Imóveis em Construção | 424 | 391 |
| Terrenos para futuras incorporações | 325 | 383 |
| Total | 766 | 790 |
| Não Circulante: | | |
| Terrenos para futuras incorporações | 306 | 231 |
| Total | 1.072 | 1.021 |

Endividamento

A companhia encerrou o 4º T09 com um endividamento total de R\$ 1,21 bilhão. Deste total, 51,8%, ou R\$ 627 milhões referem-se a operações de crédito imobiliário, ou seja, financiamento para construção dos empreendimentos, 28,7% a debêntures e 19,5% a operações de capital de giro. Do endividamento total, 57,4% são dívidas de longo prazo, conforme apresentado nos quadros a seguir:

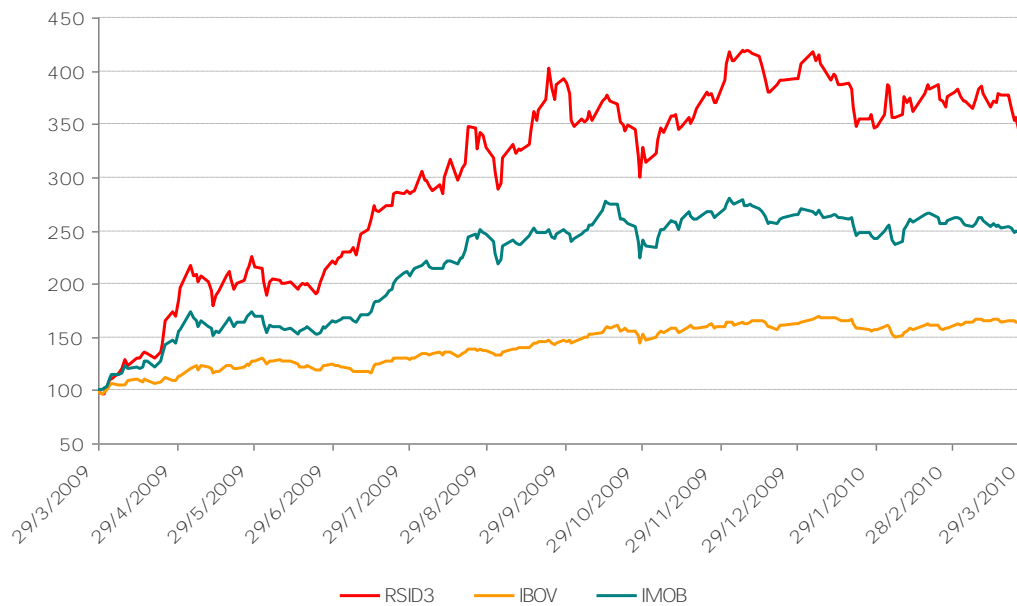
R\$ milhões

| Endividamento | Taxas de Juros | Dez/09 | Set/09 | Var. |
|---|-----------------------|----------------|----------------|------------------|
| Endividamento - Curto Prazo | | 515,8 | 388,2 | 33% |
| Empréstimos capital de giro | CDI + 1,5 - 2,0% | 69,4 | 57,1 | 21% |
| Financiamentos para construção | TR + 9-11% | 413,4 | 311,9 | 33% |
| Debêntures | - | 33,1 | 19,2 | 72% |
| Endividamento - Longo Prazo | | 694,8 | 725,1 | -4% |
| Empréstimos capital de giro | CDI + 1,5 - 2,0% | 167,1 | 186,1 | -10% |
| Financiamentos para construção | TR + 9-11% | 213,2 | 213,0 | 0% |
| Debêntures | 106,6% do CDI | 314,6 | 326,0 | -4% |
| Total do Endividamento | | 1.210,6 | 1.113,3 | 9% |
| Disponibilidades financeiras | | | | |
| Aplicações financeiras curto prazo | CDB pós fixado em CDI | 969,7 | 174,5 | 456% |
| Aplicações financeiras longo prazo | CDB pós fixado em CDI | 1,1 | 1,1 | 0% |
| Total das disponibilidades | | 970,9 | 175,5 | 453% |
| Endividamento Líquido | | 239,7 | 937,9 | -74% |
| Endividamento Líquido/ Patrimônio Líquido | | 10,5% | 67,9% | -57,4p.p. |
| Endividamento Líquido (- SFH)/ Patrimônio Líquido | | -16,9% | 29,9% | n.m. |

Performance da Ação

| | |
|--------------------|------------|
| RSID3 | |
| Número de Ações | 266.436.38 |
| Cotação 29/03/2010 | R\$ 12,80 |
| Valor de Mercado | R\$ 3.4 Bi |

A empresa tem apresentado uma performance superior ao Índice do setor e ao Ibovespa.



Fonte: Economática (29/03/2010)

A Rossi é listada no segmento de Novo Mercado da Bovespa e passou a integrar os seguintes índices em 2009:

- J MSCI: Índice cujo objetivo é mensurar o desempenho das ações dos mercados emergentes (MXEF) dos mercados emergentes da América Latina (MXLA), do mercado acionário brasileiro (MXBR) e do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISEQ) (MXBRIIC).c g 6 F = 7 D
- J Goldman Sachs Sustain: Índice que busca identificar as companhias melhor posicionadas para se beneficiar do crescimento nos seus setores de atuação. A Rossi é a única empresa do setor de construção civil presente no índice.

A Rossi tem participação em 130 índices. Abaixo relacionamos alguns deles:

| Índices | Código | % RSID3 |
|---|----------|---------|
| Índice Ibovespa | Ibov | 0,803 |
| Índice Brasil - 50 | IBrX-50 | 0,261 |
| Índice Brasil | IBrX | 0,229 |
| Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada | IGC | 0,427 |
| Índice Imobiliário | IMOB | 6,777 |
| Índice do Setor Industrial | INDX | 1,125 |
| Índice de Ações com Tag Along Diferenciado | ITAG | 0,417 |
| Índice Valor BM&FBovespa | IVBX-2 | 0,961 |
| Índice Small Cap | SMLL | 2,252 |
| MSCI BRIC | MXBRIC | 0,607 |
| MSCI Brazil | MXBR | 0,241 |
| MSCI BR/CD Index | MXBROCD | 5,913 |
| MSCI EM/Consumer | MXEFOCD | 0,659 |
| MSCI Em xAsia/CO | MXEFZCD | 1,811 |
| MSCI EM Lat AM/C | MXLAOCD | 3,250 |
| Russ Brazil SC | RGBRS | 4,828 |
| MSCI EMRG CNSMR | MXEFOCA | 2,983 |
| BBG AMER REAL ES | BUSREAL | 3,668 |
| FTSE Lat Am SC | SCLAMERS | 2,195 |
| FTSE Em Lat Am S | SCALLELA | 2,195 |
| FTSE Glb Brazil | SBRAZ | 3,497 |
| MSCI EM Latin Am | MXLAMC | 1,384 |
| MSCI Brazil Mid | MXBRMC | 1,960 |
| MSCI EM Latin Am | MXLASM | 0,912 |
| MSCI Brazil Smid | MXBRSM | 1,369 |
| MSCI Brazil MC G | MXBROOMG | 1,411 |

Teleconferências

Em Português

Terça-feira, 30 de março de 2010

10:00 (Brasília) 9:00 (EST)

Tel. de acesso: (55 11) 2188 8888

Código da teleconferência: Rossi

Replay (disponível até 06/04/10):

Tel. de acesso: (55 11) 2188 8888

Código de replay: Rossi

Em Inglês

Terça-feira, 30 de março de 2010

12:00 (Brasília) 11:00 (EST)

Tel. de acesso: (1 973) 938 9383

Código da teleconferência: 54989380

Replay (disponível até 06/04/10):

Tel. de acesso: (1 706) 642 9191

Código de replay: 54989380

Sobre a Rossi

Completando 30 anos em 2010, com presença em aproximadamente 70 cidades do País, a Rossi é uma das principais incorporadoras e construtoras do Brasil. A empresa atua em diversos segmentos do mercado imobiliário e tem no seu portfólio inúmeros sucessos de vendas de imóveis residenciais e comerciais, nos mais variados perfis de renda. A Rossi integra o Novo Mercado da Bovespa e é negociada com o código RSID3 e OTC: RSRZY.

Para mais informações, acesse o [site www.rossiresidencial.com.br](http://www.rossiresidencial.com.br)

Principais Indicadores Operacionais

| Laçamentos (R\$ milhões) | 4T09 | 4T08 | Var. | 2009 | 2008 | Var. |
|--|-------|-------|----------|--------|--------|------|
| Empreendimentos lançados | 24 | 15 | 60% | 68 | 51 | 33% |
| Área útil lançada (mil m ²) | 320 | 189 | 69% | 915 | 877 | 4% |
| Unidades lançadas (unidades) | 8.314 | 3.072 | 171% | 16.456 | 10.542 | 56% |
| VGv dos lançamentos 100% | 1.020 | 650 | 57% | 2.758 | 2.723 | 1% |
| VGv dos lançamentos % Rossi | 763 | 573 | 33% | 2.156 | 2.045 | 5% |
| Preço médio dos lançamentos por m ² (R\$) | 3.188 | 3.444 | -7% | 3.014 | 3.104 | -3% |
| Vendas (R\$ milhões) | 4T09 | 4T08 | Var. | 2009 | 2008 | Var. |
| Vendas contratadas 100% | 828 | 348 | 138% | 2.340 | 2.176 | 8% |
| Vendas contratadas % Rossi | 621 | 276 | 125% | 1.825 | 1.660 | 10% |
| Área útil vendida (mil m ²) | 308 | 117 | 164% | 873 | 769 | 14% |
| Unidades vendidas (unidades) | 4.626 | 1.619 | 186% | 11.876 | 8.679 | 37% |
| Vendas contratadas de Lançamentos 100% | 356 | 160 | 123% | 1.249 | 1.391 | -10% |
| Vendas contratadas de Lançamentos % Rossi | 265 | 136 | 96% | 989 | 1.024 | -3% |
| Vendas de Lançamentos (unidades) | 2.028 | 772 | 163% | 7.515 | 5.124 | 47% |
| VSO (venda sobre oferta) | 23% | | | | | |
| Banco de Terrenos (R\$ bilhões) | 4T09 | 3T09 | Var. | | | |
| VGv Potencial 100% | 23 | 22 | 4% | | | |
| VGv Potencial % Rossi | 15 | 14 | 9% | | | |
| Número de Terrenos | 142 | 136 | 4% | | | |
| % Permuta | 76% | 78% | -2,2 p.p | | | |
| Estoques (R\$ milhões) | 4T09 | 3T09 | Var. | | | |
| Estoque a Valor de Mercado | 2.101 | 1.959 | 7% | | | |

Principais Indicadores Econômicos

| Indicador | 4T09 | 4T08 | Var. | 2009 | 2008 | Var. |
|--|-------|-------|------|--------|-------|------|
| Lançamentos (R\$ milhões) | | | | | | |
| Empreendimentos lançados | 17 | 9 | 89% | 50 | 22 | 127% |
| Área útil lançada (mil m ²) | 224 | 96 | 134% | 585 | 329 | 78% |
| Unidades lançadas (unidades) | 6.899 | 1.392 | 396% | 13.086 | 4.600 | 184% |
| VGV dos lançamentos 100% | 655 | 186 | 252% | 1.411 | 707 | 100% |
| VGV dos lançamentos % Rossi | 420 | 136 | 209% | 1.011 | 596 | 70% |
| Preço médio dos lançamentos por m ² (R\$) | 2.919 | 1.937 | 51% | 2.413 | 2.151 | 12% |
| Vendas (R\$ milhões) | | | | | | |
| Vendas contratadas 100% | 362 | 107 | 238% | 927 | 484 | 92% |
| Vendas contratadas % Rossi | 248 | 90 | 176% | 709 | 447 | 59% |
| Área útil vendida (mil m ²) | 145 | 52 | 178% | 273 | 222 | 23% |
| Unidades vendidas (unidades) | 3.046 | 771 | 295% | 7.334 | 3.317 | 121% |
| Vendas contratadas de Lançamentos 100% | 170 | 58 | 192% | 730 | 369 | 98% |
| Vendas contratadas de Lançamentos % Rossi | 106 | 46 | 131% | 549 | 333 | 65% |
| Vendas de Lançamentos (unidades) | 1.298 | 453 | 187% | 5.951 | 2.294 | 159% |
| VSO (venda sobre oferta) | 27% | | | | | |

| Indicador | 4T09 | 3T09 | Var. |
|---|------|------|----------|
| Banco de Terrenos (R\$ bilhões) | | | |
| VGV Potencial 100% | 10 | 10 | - |
| VGV Potencial % Rossi | 7 | 7 | - |
| Número de Terrenos | 77 | 72 | 7% |
| % Permuta | 74% | 81% | -6.9 p.p |
| Estoques (R\$ milhões) | | | |
| Estoque a Valor de Mercado | 567 | 497 | 14% |

Principais Indicadores Financeiros

| Indicador | 4T09 | 4T08 | Var. | 2009 | 2008 | Var. |
|---|-------|-------|----------|-------|-------|----------|
| Indicadores Financeiros (R\$ milhões) | | | | | | |
| Receita Operacional Líquida | 476 | 319 | 49% | 1.572 | 1.233 | 28% |
| Lucro Bruto | 145 | 88 | 64% | 485 | 419 | 16% |
| <i>Margem Bruta</i> | 30,4% | 27,6% | 2,8p.p. | 30,8% | 34,0% | -3,2p.p. |
| <i>Margem Bruta*</i> | 33,6% | 25,4% | 8,2p.p. | 34,2% | 28,3% | 5,9p.p. |
| Lucro Operacional | 101 | 22 | 359% | 275 | 135 | 103% |
| <i>Margem Operacional</i> | 21,2% | 6,9% | 14,3p.p. | 17,5% | 11,0% | 6,5p.p. |
| EBITDA ajustado | 98 | 27 | 257% | 345 | 181 | 91% |
| <i>Margem EBITDA* (%)</i> | 20,6% | 8,6% | 12,0p.p. | 22,0% | 14,7% | 7,3p.p. |
| Lucro Líquido do Exercício | 77 | 16 | 369% | 218 | 119 | 84% |
| <i>Margem Líquida</i> | 16,1% | 5,1% | 11,0p.p. | 13,9% | 9,6% | 4,3p.p. |
| Lucro por Ação (R\$) | 0,29 | | | | | |

* excluindo fatores financeiros

** Margem Ebitda: metodologia comparável aos grandes competidores, p. 14

| Resultados a Apropriar (R\$ mi lhões) | 4T09 | 3T09 | Var. |
|---------------------------------------|-------|-------|---------|
| Receita a Apropriar | 2.061 | 1.946 | 6% |
| Resultado a Apropriar | 616 | 566 | 9% |
| Margem a Apropriar | 29,9% | 29,1% | 0,8p.p. |

| Balanço (R\$ milhões) | 4T09 | 3T09 | Var. |
|-------------------------|--------|-------|-----------|
| Dívida Líquida | 240 | 938 | -74% |
| Disponibilidades | 971 | 176 | 452% |
| Patrimônio Líquid | 2.283 | 1.380 | 65% |
| Total de Ativos | 4.408 | 3.267 | 35% |
| Dívida Líquida / PL | 10,5% | 67,9% | -57,4p.p. |
| Dívida Líquidã SFH / PL | -16,9% | 29,9% | n.m. |

Demonstração do Resultado em R\$ mil

| | 4T09 | 4T08 | Var (%) |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Receita Operacional Bruta | | | |
| Venda de Imóveis e serviços | 472.104 | 300.576 | 57,1% |
| Variação Monetária e Juros | 19.215 | 27.171 | -29,3% |
| (-) Impostos sobre vendas | (15.388) | (8.592) | 79,0% |
| Receita Operacional Líquida | 475.939 | 319.155 | 49,1% |
| Custo dos Imóveis e Serviços | (331.259) | (230.984) | 43,4% |
| Obras+ terrenos | (303.087) | (217.694) | 39,2% |
| Encargos Financeiros | (28.172) | (13.290) | 112,0% |
| Lucro Bruto | 144.680 | 88.171 | 64,1% |
| <i>Margem Bruta</i> | <i>30,4%</i> | <i>27,6%</i> | <i>2,8 p.p.</i> |
| Despesas Operacionais | | | |
| Comerciais | (36.330) | (39.743) | -8,6% |
| Administrativas | (28.387) | (28.457) | -0,2% |
| Depreciação e Amortização | (5.221) | (3.841) | 35,9% |
| (Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas | 29.997 | 10.224 | 193,4% |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | (3.937) | (4.404) | -10,6% |
| Total | (43.878) | (66.221) | -33,7% |
| Lucro (Prejuízo) Operacional | 100.802 | 21.950 | 359,2% |
| <i>Margem Operacional</i> | <i>21,2%</i> | <i>6,9%</i> | <i>14,3 p.p.</i> |
| Provisão para IR e Contribuição Social | (18.007) | (4.210) | 327,7% |
| Participação nos Resultados | (6.207) | (1.418) | 337,7% |
| Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício | 76.588 | 16.322 | 369,2% |
| <i>Margem Líquida</i> | <i>16,1%</i> | <i>5,1%</i> | <i>11,0 p.p.</i> |

| | 2009 | 2008 | Var (%) |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Receita Operacional Bruta | | | |
| Venda de Imóveis e serviços | 1.552.388 | 1.125.448 | 38,0% |
| Variação Monetária e Juros | 68.491 | 147.943 | -53,7% |
| (-) Impostos sobre vendas | (49.044) | (40.258) | 21,8% |
| Receita Operacional Líquida | 1.572.285 | 1.233.133 | 27,5% |
| Custo dos Imóveis e Serviços | | | |
| Obras+ terrenos | (989.223) | (778.444) | 27,1% |
| Encargos Financeiros | (98.102) | (35.919) | 173,1% |
| Lucro Bruto | 484.960 | 418.770 | 15,8% |
| <i>Margem Bruta</i> | <i>30,8%</i> | <i>34,0%</i> | <i>-3,1 p.p.</i> |
| Despesas Operacionais | | | |
| Comerciais | (112.607) | (140.226) | -19,7% |
| Administrativas | (99.705) | (106.664) | -6,5% |
| Depreciação e Amortização | (22.177) | (10.289) | 115,5% |
| (Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas | 30.526 | (9.604) | n.m. |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | (6.462) | (16.679) | -61,3% |
| Total | (210.425) | (283.462) | -25,8% |
| Lucro (Prejuízo) Operacional | 274.535 | 135.308 | 102,9% |
| <i>Margem Operacional</i> | <i>17,5%</i> | <i>11,0%</i> | <i>6,5 p.p.</i> |
| Provisão para IR e Contribuição Social | (37.018) | (6.354) | 482,6% |
| Participação nos Resultados | (19.418) | (10.316) | 88,2% |
| Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício | 218.099 | 118.638 | 83,8% |
| <i>Margem Líquida</i> | <i>13,9%</i> | <i>9,6%</i> | <i>4,3 p.p.</i> |

Balanco Patrimonial R\$ mil

| ATIVO | 4T09 | % do Total | 3T09 | % do Total |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|
| CIRCULANTE | | | | |
| Caixa e equivalentes | 573.223 | 13% | 174.522 | 5% |
| Títulos mantidos para negociação | 396.518 | 9% | - | - |
| Contas a receber de clientes | 1.057.806 | 24% | 775.216 | 24% |
| Imóveis a comercializar | 765.868 | 17% | 790.049 | 24% |
| Despesas antecipadas | 47.830 | 1% | 42.957 | 1% |
| IR e contrib. social diferido | 13.146 | 0% | 13.810 | 0% |
| Outros créditos | 184.376 | 4% | 159.220 | 5% |
| Total do Ativo Circulante | 3.038.764 | 69% | 1.955.774 | 60% |
| NÃO CIRCULANTE | | | | |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | | | | |
| Aplicações financeiras | 1.131 | 0% | 1.131 | 0% |
| Contas a receber de clientes | 954.849 | 22% | 986.806 | 30% |
| Depósitos Judiciais | 47.498 | 1% | 31.171 | 1% |
| Imóveis a comercializar | 306.032 | 7% | 231.052 | 7% |
| IR e contrib. social diferidos | 21.620 | 0% | 28.429 | 1% |
| Total do Realizável a Longo Prazo | 1.331.130 | 30% | 1.278.589 | 39% |
| Investimentos | 5.114 | 0% | 2.703 | 0% |
| Imobilizado | 28.604 | 1% | 25.755 | 1% |
| Intangível | 4.446 | 0% | 4.429 | 0% |
| Total do não circulante | 1.369.294 | 31% | 1.311.476 | 40% |
| TOTAL DO ATIVO | 4.408.058 | 100% | 3.267.250 | 100% |

| PASSIVO | 4T09 | % do Total | 3T09 | % do Total |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|
| CIRCULANTE | | | | |
| Financiamentos para construção crédito imobiliário | 413.351 | 9% | 311.961 | 10% |
| Empréstimo para Capital de Giro | 69.376 | 2% | 57.158 | 2% |
| Fornecedores | 43.213 | 1% | 39.002 | 1% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 243.404 | 6% | 178.690 | 5% |
| Salários e encargos sociais | 10.894 | 0% | 13.791 | 0% |
| Impostos e contribuições a recolher | 16.324 | 0% | 14.228 | 0% |
| Debêntures | 33.071 | 1% | 19.236 | 1% |
| Dividendos a pagar | 51.800 | 1% | 14.285 | 0% |
| Participação dos empregados a pagar | 18.485 | 0% | 12.300 | 0% |
| Adiantamento de clientes | 282.247 | 6% | 239.494 | 7% |
| Partes relacionadas | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Impostos e contribuições diferidos | 66.800 | 2% | 51.265 | 2% |
| Outras contas a pagar | 14.994 | 0% | 12.372 | 0% |
| Total do Circulante | 1.263.959 | 29% | 963.782 | 29% |
| NÃO CIRCULANTE | | | | |
| Financiamentos para construção crédito imobiliário | 213.160 | 5% | 213.015 | 7% |
| Empréstimos para capital de giro | 167.096 | 4% | 186.111 | 6% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 81.800 | 2% | 112.143 | 3% |
| Debêntures | 314.565 | 7% | 326.075 | 10% |
| Impostos e contribuições a recolher | 24.275 | 1% | 26.374 | 1% |
| Provisão para contingências | 13.198 | 0% | 11.198 | 0% |
| Provisão para garantias | 3.103 | 0% | 2.569 | 0% |
| Impostos e contribuições diferidos | 43.485 | 1% | 45.807 | 1% |
| Total do não circulante | 860.686 | 20% | 923.295 | 28% |
| PATRIMONIO LIQUIDO | | | | |
| Capital social | 1.523.242 | 35% | 595.117 | 18% |
| Reservas de capitalágio | 500.237 | 11% | 548.405 | 17% |
| Reservas legal | 31.490 | 1% | 20.585 | 1% |
| Reservas de retenção de lucros | 247.218 | 6% | 91.824 | 3% |
| Ações em tesouraria | (18.774) | 0% | (17.269) | -1% |
| Lucros acumulados | - | - | 141.511 | 4% |
| Total do Patrimônio Líquido | 2.283.413 | 52% | 1.380.173 | 42% |
| TOTAL DO PASSIVO | 4.408.058 | 100% | 3.267.250 | 100% |

