

## **Receita Líquida alcança R\$ 90,4 milhões VGV totaliza R\$ 233,5 milhões**

**São Paulo, 14 de agosto de 2006** – A Rossi Residencial S.A. (Bovespa: RSID3), uma das maiores incorporadoras de imóveis residenciais do País, anuncia os resultados do 2º trimestre de 2006 (2T06). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em BR GAAP e em reais (R\$). Todas as comparações referem-se ao segundo trimestre de 2005 (2T05), exceto onde indicado o contrário.

### **Destaques do Período:**

- A receita líquida alcançou R\$ 90,4 milhões no segundo trimestre de 2006 (2T06), apresentando um crescimento de 2,5% sobre o mesmo período do ano anterior, e consolidando no ano (1S06) R\$ 175,6 milhões, com crescimento de 2,7% em relação ao 1S05.
- O valor global das vendas (VGV) totalizou R\$ 233,5 milhões no 2T06 com o lançamento de 981 unidades, sendo 89,9% de participação da Rossi nos empreendimentos. No acumulado do ano (1S06), o valor global de vendas (VGV) totaliza R\$ 327,8 milhões, sendo 88,9% a participação da Rossi.
- As vendas contratadas mantiveram-se estáveis, passando de R\$ 128,6 milhões no 2T05 para R\$ 129,9 milhões no 2T06. No acumulado do ano (1S06) apresentam crescimento de 25%, quando comparadas ao igual período do ano anterior, totalizando R\$ 261,6 milhões. A parte Rossi apresentou crescimento de 42,2%.
- O EBITDA ajustado do 2T06 totalizou R\$ 8,9 milhões, apresentando uma queda de 10,0% em relação ao mesmo período de 2005. A margem ajustada de EBITDA atingiu 9,9% no segundo trimestre de 2006, representando uma diminuição de 1 p.p. sobre a margem do mesmo período de 2005. No 1S06, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 19,1 milhões, com margem de 10,9%.
- O lucro líquido ajustado passou de R\$ 2,4 milhões no 2T05 para R\$ 21,6 milhões no 2T06 e a margem líquida cresceu de 2,8% no 2T05 para 23,9% no 2T06. O lucro líquido ajustado do 1S06 foi de R\$ 28,0 milhões com margem líquida de 15,9%.

### **Relações com Investidores**

**Sérgio Rossi Cuppoloni – Diretor**

[Sergiorossi@rossiresidencial.com.br](mailto:Sergiorossi@rossiresidencial.com.br)

**(55-11) 3759-7222**

Indicadores operacionais	2T06	2T05	Var (%)	1S06	1S05	Var (%)
<b>Lançamentos</b>						
Lançamentos	11	5	120,0%	16	6	166,7%
Área útil lançada (m <sup>2</sup> )	107.012	63.345	68,9%	158.241	68.590	130,7%
Unidades lançadas	981	458	114,2%	1.434	546	162,6%
VGV dos lançamentos (R\$ milhares) <sup>1</sup>	233.464	144.154	62,0%	327.241	149.988	118,2%
Preço médio dos Lançamentos por m <sup>2</sup>	2.182	2.276	-4,1%	2.068	2.187	-5,4%
<b>Vendas</b>						
Vendas contratadas (R\$ milhares)	129.894	128.613	1,0%	261.585	209.172	25,1%
Área útil vendida (m <sup>2</sup> )	62.243	55.593	12,0%	131.923	100.064	31,8%
Unidades vendidas	665	555	19,8%	1.243	1.048	18,6%

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

Indicadores financeiros (R\$ milhares)	2T06	2T05	Var (%)	1S06	1S05	Var (%)
Receita Operacional Líquida	90.374	88.175	2,5%	175.584	170.929	2,7%
Lucro Bruto	20.690	26.177	-21,0%	46.233	51.783	-10,7%
Margem bruta	22,9%	29,7%		26,3%	30,3%	
Lucro Operacional	22.186	3.919	466,1%	31.646	12.222	158,9%
Margem Operacional	24,5%	4,4%		18,0%	7,2%	
EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	8.941	9.932	-10,0%	19.097	20.854	-8,4%
Margem EBITDA (%) <sup>1</sup>	9,9%	11,3%		10,9%	12,2%	
Lucro Líquido do Exercício	15.587	2.435	540,1%	(9.366)	9.254	-201,2%
Lucro Líquido do Exercício Ajustado <sup>1</sup>	21.566	2.435	785,7%	27.975	9.254	202,3%
Margem Líquida	17,2%	2,8%		-5,3%	5,4%	
Margem Líquida Ajustada <sup>1</sup>	23,9%	2,8%		15,9%	5,4%	

<sup>1</sup> excluindo os efeitos dos itens não-recorrentes no 2T06

Receitas e resultados a apropriar	2T06	2T05	Var (%)	1S06	1S05	Var (%)
Receitas a apropriar	388.364	349.455	11,1%	388.364	349.455	11,1%
Resultados a apropriar	140.953	115.386	22,2%	140.953	115.386	22,2%
Margem resultados a apropriar REF	36,3%	33,0%	3,3 p.p.	36,3%	33,0%	3,3 p.p.

**Lançamentos e Vendas:**

Nesse trimestre foram lançados 11 empreendimentos que totalizaram R\$ 233,5 milhões de valor global de vendas (VGV), sendo R\$ 209,9 milhões correspondentes à parte da Rossi e o restante à parte dos sócios.

Em relação ao 2T05, houve um crescimento de 62,0% no VGV de lançamentos (R\$ 144,2 milhões) e de 108,3% na participação da Rossi (R\$ 100,8 milhões).

No acumulado do ano (1S06), o valor global de vendas (VGV) atingiu R\$ 327,8 milhões, em 16 empreendimentos, dos quais R\$ 291,5 milhões correspondem à parte da Rossi, que representam respectivamente, 118,2% e 178,% de crescimento em relação ao mesmo período de 2005 (R\$ 104,9 milhões).

<b>Lançamentos realizados no 2T06</b>	<b>VGV R\$ mil</b>	<b>Área útil m<sup>2</sup></b>	<b>Unid.</b>	<b>% Vendido</b>	<b>% Part. Rossi</b>	<b>VGV Parte Rossi</b>
<b><u>São Paulo</u></b>						
Vivanti – Chác. Sto. Antônio	33.403	12.414	80	26%	100%	33.403
Riservato	43.655	16.702	112	0%	100%	43.655
<b><u>São Jose dos Campos</u></b>						
Authentique	36.235	19.722	140	0%	70%	25.364
<b><u>Campinas</u></b>						
Ruas da Villa I	3.059	1.914	12	8%	100%	3.059
Ruas da Villa II	3.070	1.914	12	17%	100%	3.070
Ruas da Villa- Eco Residenza	12.739	6.441	40	40%	100%	12.739
Jardins de Itália	18.970	10.979	192	18%	100%	18.970
<b><u>Porto Alegre</u></b>						
Fascino	10.796	4.147	10	54%	70%	7.557
Allure	43.592	19.656	204	0%	100%	43.592
<b><u>Rio de Janeiro</u></b>						
Garden Up	18.904	8.060	100	78%	50%	9.452
Porto Central	9.041	5.064	79	71%	100%	9.041
<b>Total</b>	<b>233.464</b>	<b>107.012</b>	<b>981</b>	<b>22%</b>		<b>209.903</b>

<b>Lançamentos por faixa de preço - Unidades</b>	<b>2T06</b>	<b>2T05</b>	<b>Var (%)</b>	<b>1S06</b>	<b>1S05</b>	<b>Var (%)</b>
<b>Imóveis residenciais</b>						
Até R\$ 200,0 mil	371	134	176,9%	509	222	129,3%
De R\$ 200,1 a R\$ 350,0 mil	408	174	134,5%	560	174	221,8%
De R\$ 350,1 a R\$ 500,0 mil	192			311		
Acima de R\$ 500,1 mil	10	150	-93,3%	10	150	-93,3%
<b>Imóveis comerciais</b>				44		
<b>Total</b>	<b>981</b>	<b>458</b>	<b>114,2%</b>	<b>1.434</b>	<b>546</b>	<b>162,6%</b>

<b>Lançamentos por faixa de preço - em R\$ Mil</b>	<b>2T06</b>	<b>2T05</b>	<b>Var (%)</b>	<b>1S06</b>	<b>1S05</b>	<b>Var (%)</b>
<b>Imóveis residenciais</b>						
Até R\$ 200,0 mil	46.915	9.969	370,6%	55.661	15.803	252,2%
De R\$ 200,1 a R\$ 350,0 mil	98.695	47.446	106,9%	133.801	47.446	182,0%
De R\$ 350,1 a R\$ 500,0 mil	77.058			122.702		
Acima de R\$ 500,1 mil	10.796	86.739	-87,6%	10.796	86.739	-87,6%
<b>Imóveis comerciais</b>				4.282		
<b>Total</b>	<b>233.464</b>	<b>144.154</b>	<b>61,6%</b>	<b>327.242</b>	<b>149.988</b>	<b>118,2%</b>

As vendas contratadas no 2T06 totalizaram R\$ 129,9 milhões, mantendo-se estável em relação ao 2T05. Desse total, R\$ 117,5 milhões corresponde a parte da Rossi e representa um crescimento de 18,7% frente às vendas contratadas no 2T05 (R\$ 99,0 milhões parte Rossi).

No acumulado do ano, as vendas contratadas apresentam um crescimento de 25,1%, passando de R\$ 209,2 milhões no 1S05 para R\$ 261,6 milhões no 1S06. Em relação à parte Rossi, houve um crescimento de 42,2% nas vendas contratadas, passando de R\$ 159,7 milhões no 1S05 para R\$ 227,1 milhões no 1S06.

A Companhia concluiu a montagem de uma equipe exclusiva de vendas, composta por 23 corretores, com o objetivo de manter a liquidez nas vendas das unidades existentes em estoque, após seis meses da data do lançamento do empreendimento.

<b>Vendas por faixa de preço - Unidades</b>	<b>2T06</b>	<b>2T05</b>	<b>Var (%)</b>	<b>1S06</b>	<b>1S05</b>	<b>Var (%)</b>
<b>Imóveis residenciais</b>						
Até R\$ 200,0 mil	312	186	67,7%	477	387	23,3%
De R\$ 200,1 a R\$ 350,0 mil	239	244	-2,0%	464	512	-9,4%
De R\$ 350,1 a R\$ 500,0 mil	63	24	162,5%	180	41	339,0%
Acima de R\$ 500,1 mil	27	92	-70,7%	43	96	-55,2%
<b>Imóveis comerciais</b>	24	9	166,7%	79	12	558,3%
<b>Total</b>	<b>665</b>	<b>555</b>	<b>19,8%</b>	<b>1.243</b>	<b>1.048</b>	<b>18,6%</b>

Vendas por faixa de preço - em R\$	2T06	2T05	Var (%)	1S06	1S05	Var (%)
<b>Imóveis residenciais</b>						
Até R\$ 200,0 mil	38.711	17.897	116,3%	55.770	36.660	52,1%
De R\$ 200,1 a R\$ 350,0 mil	50.846	49.844	2,0%	101.224	101.208	0,0%
De R\$ 350,1 a R\$ 500,0 mil	22.993	7.864	192,4%	70.894	14.360	393,7%
Acima de R\$ 500,1 mil	13.478	51.242	-73,7%	24.486	54.795	-55,3%
<b>Imóveis comerciais</b>	3.866	1.766	118,9%	9.212	2.150	328,5%
<b>Total</b>	<b>129.894</b>	<b>128.613</b>	<b>1,0%</b>	<b>261.586</b>	<b>209.173</b>	<b>25,1%</b>

Os empreendimentos Riservato, Authentique e Allure foram lançados no mês de junho e com boa aceitação por parte dos clientes em relação ao produto, preço e condições de pagamento, o que refletiu no volume de reservas. Parte dessas reservas foi convertida em vendas de 19%, 17% e 22%, respectivamente, contratadas no mês de julho.

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

Ano de Lançamento	2T06				2T05			
	Vendas Contratadas	%	Receita Apropriada	%	Vendas Contratadas	%	Receita Apropriada	%
Lançados 2006	64.311	50%	8.773	10%	0	0%	0	0%
Lançados 2005	34.263	26%	11.393	13%	83.670	66%	8.116	9%
Lançados 2004	10.569	8%	37.199	41%	13.326	10%	10.216	12%
Lançados 2003	15.082	12%	24.263	27%	18.706	15%	39.004	44%
Lançados 2002	5.669	4%	8.747	10%	11.776	9%	30.838	35%
<b>Total</b>	<b>129.894</b>	<b>100%</b>	<b>90.375</b>	<b>100%</b>	<b>127.478</b>	<b>100%</b>	<b>88.175</b>	<b>100%</b>

Ano de Lançamento	1S06				1S05			
	Vendas Contratadas	%	Receita Apropriada	%	Vendas Contratadas	%	Receita Apropriada	%
Lançados 2006	119.275	46%	14.421	8%	0	0%	0	0%
Lançados 2005	76.544	29%	19.848	11%	83.936	40%	9.097	5%
Lançados 2004	24.529	9%	71.215	41%	64.302	31%	22.655	13%
Lançados 2003	33.410	13%	60.933	35%	35.981	17%	71.896	42%
Lançados 2002	7.827	3%	9.168	5%	23.818	11%	67.281	39%
<b>Total</b>	<b>261.585</b>	<b>100%</b>	<b>175.584</b>	<b>100%</b>	<b>208.037</b>	<b>100%</b>	<b>170.929</b>	<b>100%</b>

A receita apropriada no período não reflete o volume de negócios gerados pela Companhia, decorrente do crescimento de lançamentos e vendas. Em virtude da sistemática de apropriação

dos resultados, o reflexo na receita ocorrerá na medida em que o volume de obras em produção seja compatível com o atual volume de lançamentos e vendas.

### **Joint Venture:**

#### **Curitiba - PR**

A Companhia firmou parceria com o Grupo THÁ (Curitiba – PR), para atuar exclusivamente nos mercados do Paraná e Santa Catarina, através da qual serão lançados 6 empreendimentos, nos próximos 12 meses, totalizando um valor global de venda de R\$ 200,0 milhões. O acordo assegura à Rossi o direito de preferência nos futuros negócios a serem realizados pelo Grupo THÁ.

#### **Belo Horizonte - MG**

Mais recentemente, firmamos parceria semelhante, com Alicerce Empreendimentos, para atuação exclusiva no mercado de Belo Horizonte – MG, através da qual serão lançados 4 empreendimentos, totalizando R\$ 100 milhões de valor global de vendas (VGV).

### **Obras em Andamento:**

Em 30 de junho de 2006 a Companhia possuía 42 canteiros de obras, totalizando 52 empreendimentos que representam um total de 6.037 unidades, equivalentes a 854.865 m<sup>2</sup> de área em construção. Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do país, até 30 de junho de 2006, lançamos 29.559 imóveis, num total de 2.975.089 m<sup>2</sup> de área construída, das quais 23.522 unidades, equivalentes a 2.120.224 m<sup>2</sup> já foram entregues.

### **Estoque de Terrenos:**

A Companhia encerrou o 2T06 com um estoque de 52 terrenos para lançamento de futuros empreendimentos, com potencial de gerar R\$ 3,5 bilhões de valor global de vendas (VGV), equivalentes a 2.676.569 m<sup>2</sup> de área a ser construída, compreendendo um total de 14.444 unidades. Desse total, a participação da Rossi é de 74%, totalizando R\$ 2,6 bilhões.

Durante o 2T06 foram adquiridos os seguintes terrenos:

Terreno	Cidade	Área a construir m <sup>2</sup>	VGV estimado R\$ Mil	Participação Rossi %	% de permuta
Platô	S.J. dos Campos	185.047	215.087	100%	0%
Assis Chateaubriand	Guarulhos	42.210	58.471	100%	75%
Astúrias	Guarujá	31.571	56.257	50%	0%
José Leite Oiticica	São Paulo	25.579	51.500	100%	0%
Luis Góes	São Paulo	17.062	38.521	100%	0%
Monte Serrat	São Paulo	68.275	141.887	70%	0%
Projac	Rio de Janeiro	98.770	174.738	50%	0%
Américas	Rio de Janeiro	28.178	70.846	43%	0%
Parque Prado – Loteamento	Campinas	62.776	10.202	50%	100%
Shopping Galeria	Campinas	75.627	122.310	70%	28%
Jasmim	Campinas	10.016	17.253	70%	47%
Fazenda Sta. Genebra	Campinas	125.587	197.339	100%	95%
Parque Prado	Campinas	159.850	238.329	50%	100%
<b>Total</b>		<b>930.548</b>	<b>1.392.740</b>		<b>44%</b>

### **Comentários sobre o Desempenho:**

Entendemos que a atual situação do mercado imobiliário, diante das perspectivas de crescimento do setor e do acirramento da concorrência entre as empresas, competindo pela compra dos melhores terrenos, tende a gerar uma oferta de novos produtos, com novos conceitos, tornando menos atrativos alguns produtos concebidos a dois ou três anos atrás.

Esses produtos, embora com preços deprimidos, ainda são bem aceitos pelo mercado. Entretanto, não havendo perspectivas de recuperação de preços e, principalmente, prevendo o possível aumento no nível de dificuldades nas vendas desses produtos, na medida em que a concorrência torna-se mais acirrada, decidimos antecipar um evento natural e inevitável do mercado, concedendo substanciais descontos no preço de venda, com o objetivo de reduzir nosso carregamento de estoques de produtos dessa natureza.

O desempenho do segundo trimestre foi impactado negativamente por esse fato e, por tratar-se de um evento extraordinário, não recorrente, apresentamos o lucro líquido e EBITDA ajustado, ou seja, eliminando esses efeitos.

**Receita Operacional Bruta.** A receita operacional bruta apresentou crescimento de 1,9%, passando de R\$ 91,6 milhões no 2T05 para R\$ 93,3 milhões no 2T06. No acumulado do ano o crescimento foi de 2,2%, passando de R\$177,2 milhões no 1S05 para R\$ 181,1 milhões no 1S06. Este crescimento decorreu principalmente em função da evolução das obras dos empreendimentos em construção, permitindo um aumento da apropriação de receitas.

**Impostos sobre Vendas.** Os impostos sobre vendas diminuíram 13,7%, passando de R\$ 3,4 milhões no 2T05 para R\$ 3,0 milhões no 2T06. No acumulado do ano, a redução foi de 12,7%, passando de R\$ 6,3 milhões no 1S05 para R\$ 5,5 milhões no 1S06. Essa redução é decorrente do volume de recursos recebidos dos clientes ou oriundos de repasse bancário (critério caixa), que é base para apropriação dos impostos incidentes sobre as receitas.

**Receita Operacional Líquida.** A receita operacional líquida apresentou um crescimento de 2,5% , passando de R\$ 88,2 milhões no 2T05 para R\$ 90,4 milhões no 2T06. No acumulado do ano, o crescimento foi de 2,7%, passando de R\$ 170,9 milhões em 1S05 para R\$ 175,6 milhões no 1S06 em linha portanto, com o aumento de nossa receita operacional bruta.

**Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos.** O custo dos imóveis e serviços vendidos apresentou um crescimento de 12,4%, de R\$ 62,0 milhões no 2T05 para R\$ 69,7



milhões no 2T06. No acumulado o crescimento foi de 8,6%, passando de R\$ 119,1 milhões no 1S05 para R\$ 129,4 milhões no 1S06. Esse crescimento foi decorrente do maior volume de obras em construção no período.

**Lucro Bruto.** O lucro bruto apresentou uma redução de 21,0%, passando de R\$ 26,2 milhões no 2T05 para R\$ 20,7 milhões no 2T06. No acumulado do ano, a redução foi de 10,7%, passando de R\$ 51,8 no 1S05 para R\$ 46,2 milhões no 1S06. A margem bruta acumulada reduziu de 30,3% para 26,3%, decorrente, em parte, a uma política de descontos nos preços de determinados empreendimentos, em geral de unidades prontas, visando à redução dos estoques desses empreendimentos bem como dos custos de carregamento.

**Despesas Administrativas.** As despesas administrativas aumentaram 14,1% em termos nominais, passando de R\$ 7,9 milhões no 2T05 para R\$ 9,1 milhões no 2T06. No acumulado do ano o aumento foi de 10,5%, passando de R\$ 15,3 milhões no 1S05 para R\$ 16,9 milhões no 1S06. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas administrativas tiveram um aumento marginal, passando de 8,9% no 1S05 para 9,6% no 1S06. Esse aumento decorre dos investimentos direcionados para expansão geográfica da Companhia, e referem-se, principalmente, a gastos com a contratação de mão de obra para prospecção de terrenos e correspondentes gastos com deslocamentos desses profissionais.

**Despesas Comerciais.** As despesas comerciais apresentaram um crescimento de 20,0%, passando de R\$ 9,6 milhões no 2T05 para R\$ 11,5 milhões no 2T06. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas comerciais aumentaram 2 p.p. em função, principalmente, da redução da margem bruta por conta dos descontos concedidos nas vendas. No acumulado do ano o aumento foi de 13,7%, passando de R\$ 18,7 milhões no 1S05 para R\$ 21,3 milhões no 1S06, representando, em relação à receita operacional líquida, respectivamente, 11,0% e 12,1%.

**EBITDA.** O EBITDA ajustado totalizou R\$ 8,9 milhões no 2T06, apresentando uma queda de 10,0% sobre o mesmo período de 2005. A margem ajustada de EBITDA do 2T06 foi de 9,9%, representando uma diminuição de 1 p.p. sobre o 2T05. No acumulado do ano houve uma redução de 8,4%, passando de R\$ 20,8 milhões no 1S05 (margem de 12,2%) para R\$ 19,1 milhões no 1S06 (margem de 10,9%). Essa redução é basicamente decorrente da redução no lucro bruto por conta dos descontos concedidos na vendas de unidades em estoque.

**Depreciação e Amortização.** As depreciações e amortizações apresentaram uma redução de 45,7%, de R\$ 0,4 milhão no 2T05 para R\$ 0,2 milhão no 2T06. No acumulado do ano, a redução foi de 46,6%, passando de R\$ 0,8 milhão no 1S05 para R\$ 0,4 milhão no 1S06. Essa redução é decorrente principalmente da amortização integral da primeira etapa do projeto de implementação do SAP.

**Despesas (Receitas) Financeiras, Líquidas.** As despesas financeiras líquidas diminuíram 439,6%, de R\$ 6,1 milhões de despesas no 2T05 para uma receita de R\$ 20,6 milhões no 2T06. No acumulado do ano, as receitas financeiras totalizaram R\$ 20,7 milhões no 1S06, frente às despesas financeiras de R\$ 8,4 milhões no 1S05. Essa redução ocorreu principalmente devido a liquidação de vários empréstimos de capital de giro e em função das receitas de aplicações financeiras dos recursos provenientes da OPA.

**Receitas de Financiamentos a Clientes.** As receitas de financiamentos a clientes mantiveram-se estável no 2T06 em relação ao 2T05. No acumulado do ano, houve uma redução de 10,2%, passando de R\$ 3,6 milhões no 1S05 para R\$ 3,3 milhões no 1S06. Essa redução se deve à manutenção da estratégia de repassar a carteira de recebíveis de nossos clientes para bancos e/ou securitizadoras no momento da entrega das chaves.

**Outras Receitas (Despesas).** O total de outras receitas (despesas) no 2T06, inclui o valor de R\$ 1,3 milhão relativos a despesas remanescentes com emissão de ações, que no acumulado do 1S06 totalizam R\$ 48,8 milhões.

**Imposto de Renda e Contribuição Social.** A provisão para imposto de renda e contribuição social passou de R\$ 1,0 milhão no 2T05 para R\$ 4,7 milhões no 2T06. No acumulado passou de despesas de R\$ 2,4 milhões no 1S05 para uma receita de R\$ 7,8 milhões no 1S06. Esta receita é decorrente do reconhecimento dos impostos diferidos no valor de R\$ 8,8 milhões, líquido do imposto de renda e contribuição social correntes no valor de R\$ 1,0 milhão.

**Lucro (Prejuízo) Líquido.** O lucro líquido ajustado passou de R\$ 2,4 milhões no 2T05 para R\$ 21,6 milhões no 2T06. No acumulado do ano, o lucro líquido ajustado passou de R\$ 9,3 milhões no 1S05 para R\$ 28,0 milhões no 1S06. A margem líquida acumulada passou de 5,4% no 1S05 para 15,9% no 1S06.

**Endividamento:**

A companhia encerrou o 2T06 com um endividamento total de R\$ 101,0 milhões, 5,2% superior ao 1T06. Desse total, R\$ 98,4 milhões referem-se a operações de crédito imobiliário, ou seja, a financiamento para construção dos empreendimentos, que apresentou um crescimento de 5,7% em relação ao 1T06, decorrente do maior volume de obras em andamento.

Em relação aos empréstimos para capital de giro houve uma redução de 12,1%, passando de R\$ 2,9 milhões no 1T06 para R\$ 2,6 milhões no 2T06.

<b>Endividamento</b>	<b>2T06</b>	<b>1T06</b>	<b>Var (%)</b>
<b>Endividamento - Curto Prazo</b>			
Financiamentos para construção	74.442	67.974	9,5%
Empréstimos - capital de giro	2.078	1.882	10,4%
<b>Endividamento - Longo Prazo</b>			
Financiamentos para construção	24.000	25.159	-4,6%
Empréstimos - capital de giro	506	1.059	-52,2%
<b>Total do Endividamento</b>	<b>101.026</b>	<b>96.074</b>	<b>5,2%</b>
<b>Disponibilidades financeiras</b>			
Caixa e bancos	12.504	13.653	-8,4%
Aplicações financeiras - curto prazo	541.520	574.626	-5,8%
Aplicações financeiras - longo prazo	1.817	1.816	0,1%
<b>Total das disponibilidades</b>	<b>555.841</b>	<b>590.095</b>	<b>-5,8%</b>
<b>Endividamento Líquido</b>	<b>-454.815</b>	<b>-494.021</b>	<b>-7,9%</b>

**Teleconferências e Webcasts para Discussão dos Resultados:**

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

<b>Apresentação em Português</b>	<b>Apresentação em Inglês</b>
Terça-feira, 15 de agosto de 2006	Terça-feira, 15 de agosto de 2006
10:00 (horário de Brasília) / 9:00 AM (EST)	12:00 (horário de Brasília) / 11:00 AM (EST)
Telefone de acesso: 11 4688-6301	Telefone de acesso: 1 973 935-8510
Código: Rossi Residencial	Código: 7714966

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

**Sobre a Rossi Residencial S.A.**

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

<b>Demonstração de Resultados R\$ (mil)</b>	<b>2T06</b>	<b>2T05</b>	<b>Var (%)</b>	<b>1S06</b>	<b>1S05</b>	<b>Var (%)</b>
<b>Receita Operacional Bruta</b>						
Venda de Imóveis e serviços	93.335	91.608	1,9%	181.080	177.223	2,2%
( - ) Impostos sobre vendas	(2.961)	(3.433)	-13,7%	(5.496)	(6.294)	-12,7%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>90.374</b>	<b>88.175</b>	<b>2,5%</b>	<b>175.584</b>	<b>170.929</b>	<b>2,7%</b>
Custo dos Imóveis e Serviços	(69.684)	(61.998)	12,4%	(129.351)	(119.146)	8,6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>20.690</b>	<b>26.177</b>	<b>-21,0%</b>	<b>46.233</b>	<b>51.783</b>	<b>-10,7%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>22,9%</b>	<b>29,7%</b>		<b>26,3%</b>	<b>30,3%</b>	
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>						
Administrativas	(9.058)	(7.940)	14,1%	(16.871)	(15.266)	10,5%
Comerciais	(11.503)	(9.583)	20,0%	(21.327)	(18.754)	13,7%
Depreciação e Amortização	(210)	(388)	-45,7%	(413)	(774)	-46,6%
(Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas	20.587	(6.062)	-439,6%	20.742	(8.424)	-346,2%
Receitas de Financiamento a Clientes	1.680	1.712	-1,9%	3.269	3.638	-10,2%
Outras Receitas Operacionais	-	3	0%	13	19	-31,6%
<b>Total</b>	<b>1.496</b>	<b>(22.258)</b>	<b>-106,7%</b>	<b>(14.587)</b>	<b>(39.561)</b>	<b>-63,1%</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b>22.186</b>	<b>3.919</b>	<b>466,1%</b>	<b>31.646</b>	<b>12.222</b>	<b>158,9%</b>
<b>Outras Receitas (Despesas)</b>	<b>(1.540)</b>	<b>(436)</b>	<b>253,3%</b>	<b>(48.410)</b>	<b>(566)</b>	<b>8453,0%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(4.672)</b>	<b>(1.048)</b>	<b>345,8%</b>	<b>7.785</b>	<b>(2.402)</b>	<b>-424,1%</b>
<b>Participação dos Empregados nos Resultados</b>	<b>(387)</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>(387)</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>15.587</b>	<b>2.435</b>	<b>540,1%</b>	<b>(9.366)</b>	<b>9.254</b>	<b>-201,2%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>17,2%</b>	<b>2,8%</b>		<b>-5,3%</b>	<b>5,4%</b>	
<b>Itens não recorrentes</b>						
Gastos com emissão de ações	1.294			48.812		
Desconto na venda de estoques	7.765			7.765		
Efeito de IR e CSLL s/ descontos	(3.080)			(19.236)		
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>21.566</b>	<b>2.435</b>	<b>785,7%</b>	<b>27.975</b>	<b>9.254</b>	<b>202,3%</b>
<b>Margem Líquida Ajustada</b>	<b>23,9%</b>	<b>2,8%</b>		<b>15,9%</b>	<b>5,4%</b>	
<b>E.B.I.T.D.A.</b>						
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	15.587	2.435		(9.366)	9.254	
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líquidas	(20.587)	6.062		(20.742)	8.424	
(+/-) Imposto de Renda e Contribuição Social	4.672	1.048		(7.785)	2.402	
(+) Depreciação e Amortização	210	388		413	774	
<b>E.B.I.T.D.A.</b>	<b>(118)</b>	<b>9.933</b>	<b>-101,2%</b>	<b>(37.480)</b>	<b>20.854</b>	<b>-279,7%</b>
<b>Margem E.B.I.T.D.A.</b>	<b>-0,1%</b>	<b>11,3%</b>		<b>-21,3%</b>	<b>12,2%</b>	
<b>E.B.I.T.D.A. Ajustado</b>	<b>8.941</b>	<b>9.932</b>	<b>-10,0%</b>	<b>19.097</b>	<b>20.854</b>	<b>-8,4%</b>
<b>Margem E.B.I.T.D.A. ajustada</b>	<b>9,9%</b>	<b>11,3%</b>		<b>10,9%</b>	<b>12,2%</b>	

<b>ATIVO</b>	<b>2T06</b>	<b>% do Total</b>	<b>1T06</b>	<b>% do Total</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>				
Caixa e bancos	12.504	0,9%	13.653	1,0%
Aplicações financeiras	541.520	37,0%	574.626	42,3%
Contas a receber de clientes	128.628	8,8%	133.914	9,8%
Estoques de imóveis a comercializar	391.084	26,7%	302.473	22,2%
Despesas antecipadas	30.159	2,1%	23.711	1,7%
Outros ativos circulantes	72.422	5,0%	53.736	4,0%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>1.176.316</b>	<b>80,4%</b>	<b>1.102.113</b>	<b>81,1%</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>				
Contas a receber de clientes	197.646	13,5%	172.495	12,7%
Aplicações financeiras	1.817	0,1%	1.816	0,1%
Depósitos judiciais	29.008	2,0%	28.841	2,1%
Imposto de Renda e cont.social diferidos	47.195	3,2%	47.349	3,5%
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>	<b>275.666</b>	<b>18,8%</b>	<b>250.501</b>	<b>18,4%</b>
<b>ATIVO PERMANENTE</b>				
Investimentos	6.926	0,5%	3.401	0,3%
Imobilizado	1.695	0,1%	1.695	0,1%
Diferido	2.257	0,2%	2.009	0,1%
<b>Total do Permanente</b>	<b>10.878</b>	<b>0,7%</b>	<b>7.105</b>	<b>0,5%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.462.860</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.359.719</b>	<b>100,0%</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>2T06</b>	<b>% do Total</b>	<b>1T06</b>	<b>% do Total</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>				
Financiamentos	76.520	5,2%	69.856	5,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	95.066	6,5%	40.440	3,0%
Fornecedores	12.491	0,9%	12.645	0,9%
Salários e encargos sociais	4.218	0,3%	3.317	0,2%
Impostos e contribuições a recolher	7.276	0,5%	7.304	0,5%
Adiantamentos de clientes	21.418	1,5%	18.310	1,3%
Dividendos a pagar	0	0,0%	4.797	0,4%
Outras contas a pagar	45.683	3,1%	25.119	1,8%
<b>Total do Circulante</b>	<b>262.672</b>	<b>18,0%</b>	<b>181.788</b>	<b>13,4%</b>
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>				
Financiamentos	24.506	1,7%	26.218	1,9%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	79.556	5,4%	75.211	5,5%
Impostos e contribuições a recolher	26.976	1,8%	26.993	2,0%
Imposto de Renda e cont.social diferidos	23.368	1,6%	19.314	1,4%
<b>Total do Exigível a Longo Prazo</b>	<b>154.406</b>	<b>10,6%</b>	<b>147.736</b>	<b>10,9%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>				
Capital social	445.117	30,4%	445.117	32,7%
Reserva de capital	548.115	37,5%	548.115	40,3%
Reserva legal	5.902	0,4%	5.902	0,4%
Reserva de retenção de lucros	56.014	3,8%	56.014	4,1%
Lucro (prejuízo) do período	(9.366)	-0,6%	(24.953)	-1,8%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>1.045.782</b>	<b>71,5%</b>	<b>1.030.195</b>	<b>75,8%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.462.860</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.359.719</b>	<b>100,0%</b>