

## **2T08**

**Lançamentos R\$ 1.085 milhões**  
**Vendas Contratadas R\$ 711 milhões**  
**Receita Líquida R\$ 291 milhões**  
**Margem Bruta 39,7%**

**São Paulo, 14 de agosto de 2008** – A Rossi Residencial S.A. (Bovespa: RSID3), uma das principais incorporadoras de imóveis residenciais do País, anuncia os resultados do 2T08. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em BRGAAP e em milhões de reais (R\$ milhões). As comparações referem-se ao 2º trimestre de 2007 (2T07), exceto onde indicado o contrário e já foram ajustadas pelas novas práticas contábeis adotadas em 2008.

RSID3: R\$ 13,06 por ação  
Total de ações: 157.703.628  
Valor de mercado: R\$ 2,06 bilhões  
Preço de fechamento: 13/08/2008

### **Teleconferências**

Teleconferência em Português  
15/08/2008 às 10h00  
Número: (55 11) 2188-0188  
Código da Conferência: Rossi

Teleconferência em Inglês  
15/08/2008 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:**

Sergio Rossi Cuppoloni  
Diretor de RI

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

Caros Investidores,

Completamos o primeiro semestre de 2008 com 23 lançamentos que totalizaram um valor geral de vendas de R\$ 1,4 bilhões (R\$ 954 milhões a parte Rossi); o que nos coloca confiantes em relação a nossas projeções do ano. A demanda por nossos produtos esteve muito aquecida nesse período, completamos R\$ 1,1 bilhão em vendas contratadas no semestre (R\$ 846 milhões a parte Rossi). No segundo trimestre registramos R\$ 711 milhões em vendas contratadas, um crescimento de 71% em relação ao primeiro trimestre do ano, e em julho já registramos vendas de R\$ 280 milhões.

Gostaria de ressaltar a recuperação da margem bruta que tivemos no segundo trimestre do ano. Nossa margem bruta do trimestre atingiu 39,7% e do semestre 36,4%, em linha com as nossas projeções de longo prazo.

Continuamos a avançar no segmento econômico. Nesse ano já lançamos R\$ 264 milhões em 8 empreendimentos e 1.655 unidades. No segundo semestre lançaremos aproximadamente 5.000 unidades em 28 projetos que representarão um VGV de R\$ 500 milhões. Grande parte desses empreendimentos serão financiados pela Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo. Nesse ano 30% de nossos lançamentos serão no segmento econômico. Atualmente contamos com R\$ 5,3 bilhões em VGV no banco de terrenos para esse segmento. Já em 2009 teremos lançamentos no Segmento Super Econômico, com unidades abaixo de R\$ 90 mil.

No final de junho nosso banco de terrenos contava com um VGV de R\$ 16,3 bilhões diversificado geograficamente e por produto, atualmente 72% de nossos terrenos foram comprados através de permuta diminuindo a nossa necessidade de capital.

Nesse ano ajustamos nossas práticas contábeis buscando alinhá-las aos padrões internacionais e apresentamos nesse relatório a abertura de resultados de modo a facilitar a análise período a período bem como compará-las com as demais empresas do setor.

Ficamos honrados com os prêmios que recebemos da Revista Isto É Dinheiro como a **Melhor Empresa de Gestão em Governança Corporativa** na classificação geral e **Melhor Empresa de Gestão em RH no Setor de Engenharia e Construção**. O reconhecimento reafirma o nosso compromisso de longo prazo com acionistas, colaboradores, fornecedores e consumidores

**Heitor Cantergiani - C.E.O.**

Indicadores operacionais	2T08	2T07	Var. (%)	1S08	1S07	Var. (%)
<b>Lançamentos</b>						
Lançamentos	18	13	38%	23	20	15%
Área útil lançada (000 m <sup>2</sup> )	402	155	159%	486	306	59%
Unidades lançadas	3.661	1.750	109%	4.726	3.015	57%
VG <sup>1</sup> dos lançamentos (R\$ milhões)	1.085	493	120%	1.353	953	42%
VG <sup>1</sup> dos lançamentos % Rossi (R\$ milhões)	776	401	93%	954	811	18%
Preço médio dos lançamentos por m <sup>2</sup>	2.700	3.178	-15%	2.782	3.109	-11%
<b>Vendas</b>						
Vendas contratadas (R\$ milhões)	711	318	124%	1.127	693	63%
Vendas contratadas % Rossi (R\$ milhões)	533	247	116%	846	534	58%
Vendas de Lançamentos % Rossi (R\$ milhões)	259	62	316%	351	275	28%
Área útil vendida (000 m <sup>2</sup> )	249	90	169%	406	210	90%
Unidades vendidas	2.819	1.408	100%	4.430	2.655	67%
<b>Banco de Terrenos</b>						
VG <sup>1</sup> Potencial – R\$ bilhões (100%)	16,3	12,1	23%			
VG <sup>1</sup> Potencial – R\$ bilhões (% Rossi)	11,8	9,1	10%			
Área total a construir (m <sup>2</sup> )	13.228	10.998	12%			
Número de Terrenos	138	120	15%			
% Permuta	72%	64%	+8p.p.			

Segmento Econômico	2T08	2T07	Var. (%)	1S08	1S07	Var. (%)
<b>Lançamentos no Segmento Econômico</b>						
Lançamentos	8	4	100%	8	5	60%
Área útil lançada (000 m <sup>2</sup> )	135	34	295%	135	43	216%
Unidades lançadas	1.655	462	258%	1.655	580	185%
VG <sup>1</sup> dos lançamentos (R\$ milhões)	264	58	357%	264	72	267%
VG <sup>1</sup> dos lançamentos % Rossi (R\$ milhões)	229	48	373%	229	58	293%
Preço médio dos lançamentos por m <sup>2</sup> (R\$)	1.951	1.687	16%	1.951	1.678	16%
<b>Vendas no Segmento Econômico</b>						
Vendas Contratadas (R\$ milhões)	107	64	66%	126	74	70%
Vendas contratadas % Rossi (R\$ milhões)	99	50	96%	118	60	96%
Área útil vendida (000 m <sup>2</sup> )	52	38	40%	64	46	40%
Unidades vendidas	789	521	51%	973	647	50%

<b>Indicadores Financeiros</b>	<b>2T08</b>	<b>2T07*</b>	<b>Var. (%)</b>	<b>1S08</b>	<b>1S07*</b>	<b>Var. (%)</b>
Receita Operacional Líquida	291	176	65%	497	343	45%
Lucro Bruto	115	66	75%	181	123	47%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>39,7%</i>	<i>37,5%</i>	<i>+2,2p.p</i>	<i>36,4%</i>	<i>35,8%</i>	<i>+0,6p.p</i>
Lucro Operacional	56	42	33%	81	77	5%
<i>Margem Operacional (%)</i>	<i>19,3%</i>	<i>23,9%</i>	<i>-4,6p.p.</i>	<i>16,2%</i>	<i>22,4%</i>	<i>-6,1p.p.</i>
EBITDA	47	37	27%	68	62	9%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>16,0%</i>	<i>20,8%</i>	<i>-4,8p.p</i>	<i>13,7%</i>	<i>18,1%</i>	<i>-4,5p.p</i>
Lucro Líquido do Exercício	51	35	45%	71	64	11%
Lucro Líquido do Exercício Ajustado <sup>1</sup>	51	35	45%	72	64	13%
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>17,4%</i>	<i>19,9%</i>	<i>-2,4p.p.</i>	<i>14,3%</i>	<i>18,6%</i>	<i>-4,3p.p</i>
<i>Margem Líquida Ajustada<sup>2</sup> (%)</i>	<i>17,5%</i>	<i>19,9%</i>	<i>-2,4p.p.</i>	<i>14,5%</i>	<i>18,7%</i>	<i>-4,1p.p</i>

<b>Resultados a Apropriar</b>	<b>2T08</b>	<b>2T07*</b>	<b>Var. (%)</b>
Receita a Apropriar (R\$ milhões)	1.461	1.166	25%
Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	506	409	24%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>34,6%</i>	<i>35,1%</i>	<i>-0,5p.p</i>

<b>Balanco</b>	<b>2T08</b>	<b>1T08</b>	<b>Var. (%)</b>
Dívida Líquida (Caixa)	489	361	35%
Disponibilidades	134	120	12%
Patrimônio Líquido	1.135	1.084	5%
Total de Ativos	2.326	2.051	13%

\*Valores ajustados pela prática contábil atual  
1 excluindo os efeitos dos itens não-recorrentes

## Mudança de práticas contábeis

Visando o alinhamento às práticas contábeis adotadas por outras empresas do setor de incorporação e conforme anunciamos em Comunicado ao Mercado de 26 de maio de 2008, a partir do 2T08 a Rossi passa a apropriar a variação monetária incidente sobre o saldo a receber de clientes, calculada com base no INCC – Índice Nacional da Construção Civil, como receitas de vendas de imóveis. Para fins comparativos, os períodos anteriores foram reclassificados.

## Lançamentos e vendas

Lançamos 18 empreendimentos no 2T08 que representam vendas potenciais (VGV) no valor de R\$ 1.085,4 milhões (vs R\$ 493,0 milhões em 2T07), dos quais R\$ 776,1 milhões (72%) correspondem à parte Rossi. Lançamos 3.661 unidades com preço médio por m<sup>2</sup> de R\$ 2.700. No acumulado do semestre lançamos 23 empreendimentos que totalizaram R\$ 1.353,3 milhões em VGV, dos quais 70,5% pertencem a Rossi. Finalizamos o semestre com 4.726 unidades lançadas

Tabela - Lançamentos por Segmento de Renda

Lançamentos em Unidades	2T08	2T07	Var.	1S08	1S07	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico	1.655	462	258%	1.655	580	185%
Até R\$ 200,0 mil	467	0	-	716	0	-
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	362	584	-38%	362	1.175	-69%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	212	64	231%	212	400	-47%
Acima de R\$ 500,1 mil	909	374	143%	1.096	594	85%
<b>Imóveis comerciais</b>	56	266	-79%	685	266	158%
<b>Total</b>	<b>3.661</b>	<b>1.750</b>	<b>109%</b>	<b>4.726</b>	<b>3.015</b>	<b>57%</b>

Lançamentos em R\$ milhões	2T08	2T07	Var.	1S08	1S07	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico	264	58	357%	264	72	267%
Até R\$ 200,0 mil	88	0	-	131	0	-
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	99	164	-39%	99	320	-69%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	80	24	235%	80	162	-51%
Acima de R\$ 500,1 mil	546	221	147%	669	373	79%
<b>Imóveis comerciais</b>	9	27	-68%	111	27	315%
<b>Total</b>	<b>1.085</b>	<b>493</b>	<b>120%</b>	<b>1.353</b>	<b>953</b>	<b>42%</b>

Lançamentos em R\$ milhões (% Rossi)	2T08	2T07	Var.	1S08	1S07	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico	229	48	373%	229	58	293%
Até R\$ 200,0 mil	44	0	-	68	0	-
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	89	147	-39%	89	303	-71%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	49	24	105%	49	162	-70%
Acima de R\$ 500,1 mil	360	163	120%	452	270	68%
<b>Imóveis comerciais</b>	6	19	-68%	68	19	260%
<b>Total</b>	<b>776</b>	<b>401</b>	<b>93%</b>	<b>954</b>	<b>811</b>	<b>18%</b>

Tabela - Lançamentos por Estado

Lançamentos em Unidades	Cidades	2T08	2T07	Var.	Cidades	1S08	1S07	Var.
Ceará	1	228	0	-	1	1.030	0	-
Espírito Santo	1	100	192	-48%	1	100	461	-78%
Minas Gerais	2	377	0	-	2	377	0	-
Pernambuco	1	120	0	-	1	120	0	-
Rio de Janeiro	1	132	372	-65%	1	132	642	-79%
Rio Grande do Norte	-	0	0	-	1	135	0	-
Rio Grande do Sul	2	710	0	-	2	710	224	217%
Santa Catarina	1	162	0	-	1	162	0	-
São Paulo (demais cidades)	3	922	974	-5%	3	998	1.144	-13%
São Paulo (região metropolitana)	2	910	212	329%	2	962	544	77%
<b>Total</b>		<b>3.661</b>	<b>1.750</b>	<b>109%</b>		<b>4.726</b>	<b>3.015</b>	<b>57%</b>

Lançamentos em R\$ milhões	Cidades	2T08	2T07	Var.	Cidades	1S08	1S07	Var.
Ceará	1	31	-	-	1	162	-	-
Espírito Santo	1	61	109	-44%	1	61	198	-69%
Minas Gerais	2	93	-	-	2	93	-	-
Pernambuco	1	44	-	-	1	44	-	-
Rio de Janeiro	1	112	96	16%	1	112	150	-26%
Rio Grande do Norte	-	-	-	-	1	76	-	-
Rio Grande do Sul	2	105	-	-	2	105	83	28%
Santa Catarina	1	34	-	-	1	34	-	-
São Paulo (demais cidades)	3	294	220	33%	3	308	247	25%
São Paulo (região metropolitana)	2	311	68	360%	2	357	275	30%
<b>Total</b>		<b>1.085</b>	<b>493</b>	<b>120%</b>		<b>1.353</b>	<b>953</b>	<b>42%</b>

Lançamentos em R\$ milhões (% Rossi)	Cidades	2T08	2T07	Var.	Cidades	1S08	1S07	Var.
Ceará	1	20	-	-	1	99	-	-
Espírito Santo	1	43	76	-44%	1	43	166	-74%
Minas Gerais	2	86	-	-	2	86	-	-
Pernambuco	1	31	-	-	1	31	-	-
Rio de Janeiro	1	56	96	-42%	1	56	150	-63%
Rio Grande do Norte	-	-	-	-	1	46	-	-
Rio Grande do Sul	2	95	-	-	2	95	83	15%
Santa Catarina	1	34	-	-	1	34	-	-
São Paulo (demais cidades)	3	211	178	19%	3	218	200	9%
São Paulo (região metropolitana)	2	200	51	295%	2	246	212	16%
<b>Total</b>		<b>776</b>	<b>401</b>	<b>93%</b>		<b>954</b>	<b>811</b>	<b>18%</b>

## Vendas

As vendas contratadas no 2T08 atingiram R\$ 711,3 milhões, um crescimento de 124% em relação às vendas do mesmo período do ano passado. Desse total, a parte Rossi atingiu R\$ 533,0 milhões. No acumulado do semestre registramos vendas contratadas de R\$ 1.126,6 milhões (63% acima de 1S07). A participação da Rossi foi de 75%.

Tabela – Vendas Contratadas por Segmento de Renda

Vendas em Unidades	2T08	2T07	Var.	1S08	1S07	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico	789	521	51%	973	647	50%
Até R\$ 200,0 mil	734	70	949%	1.070	243	340%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	496	313	58%	909	963	-6%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	187	133	41%	516	299	73%
Acima de R\$ 500,1 mil	419	168	149%	547	290	89%
<b>Imóveis comerciais</b>	194	203	-4%	415	213	95%
<b>Total</b>	<b>2.819</b>	<b>1.408</b>	<b>100%</b>	<b>4.430</b>	<b>2.655</b>	<b>67%</b>

Vendas em R\$ milhões	2T08	2T07	Var.	1S08	1S07	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico	107	64	66%	126	74	70%
Até R\$ 200,0 mil	116	13	766%	167	46	265%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	125	73	71%	241	256	-6%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	71	50	43%	190	113	69%
Acima de R\$ 500,1 mil	260	95	172%	338	181	87%
<b>Imóveis comerciais</b>	32	21	47%	64	23	178%
<b>Total</b>	<b>711</b>	<b>318</b>	<b>124%</b>	<b>1.127</b>	<b>693</b>	<b>63%</b>

Vendas em R\$ milhões (% Rossi)	2T08	2T07	Var.	1S08	1S07	Var.
<b>Imóveis residenciais</b>						
Segmento Econômico	99	50	96%	118	60	96%
Até R\$ 200,0 mil	76	12	551%	114	42	174%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	114	63	82%	214	212	1%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	49	44	12%	130	86	51%
Acima de R\$ 500,1 mil	173	63	176%	228	117	95%
<b>Imóveis comerciais</b>	21	16	38%	43	17	154%
<b>Total</b>	<b>533</b>	<b>247</b>	<b>116%</b>	<b>846</b>	<b>534</b>	<b>58%</b>

Tabela – Vendas Contratadas por Estado

Vendas em Unidades	Cidades	2T08	2T07	Var.	Cidades	1S08	1S07	Var.
Ceará	1	283	0	-	1	391	0	-
Espírito Santo	2	126	46	174%	2	255	302	-16%
Minas Gerais	3	62	0	-	3	63	0	-
Paraná	1	27	7	286%	1	64	17	276%
Pernambuco	1	28	0	-	1	42	0	-
Rio de Janeiro	2	216	168	29%	2	443	366	21%
Rio Grande do Norte	1	26	0	-	1	109	0	-
Rio Grande do Sul	3	682	124	450%	3	969	275	252%
Santa Catarina	1	33	0	-	1	33	0	-
São Paulo (região metropolitana)	4	510	226	126%	4	779	427	82%
São Paulo (demais cidades)	11	826	837	-1%	11	1.282	1.268	1%
<b>Total</b>		<b>2.819</b>	<b>1.408</b>	<b>100%</b>		<b>4.430</b>	<b>2.655</b>	<b>67%</b>

Vendas em R\$ milhões	Cidades	2T08	2T07	Var.	Cidades	1S08	1S07	Var.
Ceará	1	44	0	-	1	61	0	-
Espírito Santo	2	65	21	206%	2	107	107	0%
Minas Gerais	3	14	0	-	3	14	0	-
Paraná	1	13	2	489%	1	28	8	256%
Pernambuco	1	7	0	-	1	9	0	-
Rio de Janeiro	2	90	36	151%	2	148	81	82%
Rio Grande do Norte	1	16	0	-	1	64	-	-
Rio Grande do Sul	3	123	35	254%	3	178	70	156%
Santa Catarina	1	7	0	-	1	7	0	-
São Paulo (região metropolitana)	4	153	98	56%	4	257	262	-2%
São Paulo (demais cidades)	11	181	126	44%	11	253	165	53%
<b>Total</b>		<b>711</b>	<b>318</b>	<b>124%</b>		<b>1.127</b>	<b>693</b>	<b>63%</b>

Vendas em R\$ milhões (% Rossi)	Cidades	2T08	2T07	Var.	Cidades	1S08	1S07	Var.
Ceará	1	32	0	-	1	42	0	-
Espírito Santo	2	45	16	187%	2	75	99	-24%
Minas Gerais	3	12	0	-	3	12	0	-
Paraná	1	9	2	492%	1	19	5	279%
Pernambuco	1	5	0	-	1	7	0	-
Rio de Janeiro	2	54	32	70%	2	88	63	41%
Rio Grande do Norte	1	9	0	-	1	38	0	-
Rio Grande do Sul	3	108	30	263%	3	158	56	182%
Santa Catarina	1	7	0	-	1	7	0	-
São Paulo (região metropolitana)	4	116	79	47%	4	212	147	45%
São Paulo (demais cidades)	11	136	90	52%	11	188	165	14%
<b>Total</b>		<b>533</b>	<b>247</b>	<b>116%</b>		<b>846</b>	<b>534</b>	<b>58%</b>

A tabela a seguir apresenta os projetos lançados em 2008.

Lançto. 2008	Cidade	Projeto	Unidades	Vendido até 30/06/08	Vendido até 31/07/08	VGW Rossi	% Rossi
Fevereiro	São Paulo	Rossini	52	56%	58%	46.178	100%
Fevereiro	Campinas	Sirius	76	64%	76%	6.835	50%
Fevereiro	Natal	Solar Alta Vista	135	81%	81%	45.851	60%
Fevereiro	Fortaleza	Beach Village	173	47%	48%	17.373	60%
Fevereiro	Fortaleza	Duets Office Towers	629	29%	30%	61.585	60%
<b>1T08</b>			<b>1.065</b>	<b>42%</b>	<b>44%</b>	<b>177.820</b>	
Abril	Mogi das Cruzes	Horizontes Praças Residenciais	136	30%	31%	10.680	60%
Abril	Campinas	Convivence	92	50%	60%	17.538	50%
Abril	Campinas	Centre Ville I	56	88%	88%	5.989	70%
Abril	Porto Alegre	Ampla	96	70%	75%	16.137	100%
Abril	Vila Velha	Marine Praia da Costa	100	86%	90%	43.013	70%
Maio	Rio de Janeiro	Pier Residências	132	54%	54%	55.840	50%
Maio	Novo Hamburgo	Weekend	235	45%	49%	24.202	70%
Maio	Fortaleza	Terraços Praças Residenciais	228	56%	61%	19.942	65%
Junho	Recife	Giardino Beira Rio	120	14%	18%	31.128	70%
Junho	São Paulo	Paulistano	443	23%	32%	156.022	70%
Junho	Juiz de Fora	Personale Residenciais	224	11%	14%	57.935	100%
Junho	Nova Lima	Botanique	153	26%	60%	28.228	80%
Junho	SJ Rio Preto	Dueto Boulevard	138	3%	29%	30.961	75%
Junho	Florianópolis	Up Life	162	20%	59%	33.683	100%
Junho	Guarulhos	Every Day	467	37%	56%	44.051	50%
Junho	Campinas	Reviva	266	24%	52%	41.095	100%
Junho	Porto Alegre	Croma	379	12%	20%	54.559	100%
Junho	Campinas	Galeria Wonders	234	37%	58%	105.131	70%
<b>2T08</b>			<b>3.661</b>	<b>32%</b>	<b>46%</b>	<b>776.132</b>	
<b>Total 2008</b>			<b>4.726</b>	<b>35%</b>	<b>45%</b>	<b>953.952</b>	

A tabela a seguir mostra que o desempenho das vendas tem proporcionado crescimento constante no saldo de resultados a apropriar, encerrando 2T08 com R\$ 506,0 milhões ou 24% superior ao 1T08. A margem bruta do REF ficou em 34,6%, já deduzido dos encargos financeiros conforme prática contábil atual.

Receitas e Resultados a apropriar	Jun/08	Mar/08	Var.
Receitas a apropriar	1.461	1.166	25,3%
Resultados a apropriar	506	409	23,7%
Margem resultados a apropriar REF	34,6%	35,1%	-0,5p.p.



## Obras em andamento

Em 30 de junho de 2008, a empresa contava com 89 canteiros de obras, totalizando 113 empreendimentos que representam 19.286 unidades em fase de construção. Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do país, até 30 de junho de 2008, lançamos 47.272 imóveis, num total de 5.122.707 m<sup>2</sup> de área construída, das quais 27.986 unidades, equivalentes a 2.687.098m<sup>2</sup> já entregues. Para fazer frente à necessidade de aumentarmos nossa capacidade construtiva em 2008, continuamos a investir em nosso quadro de profissionais e fortalecer alianças com fornecedores.

## Estoque de Terrenos

Em 30 de junho 2008 tínhamos 138 terrenos em carteira para futuros empreendimentos. Esse estoque de terrenos equivale a um VGV potencial de R\$ 16,3 bilhões, cuja parte Rossi corresponde a R\$ 11,8 bilhões (72%). A empresa tem investido consistentemente na constituição de um banco de terrenos de altíssima qualidade e que possa oferecer um horizonte de lançamentos futuros de 4 a 5 anos.

Continuamos a ter o cuidado de formar nosso landbank respeitando a estratégia de diversificação geográfica e de produto por segmento de renda, incrementando nossa participação no segmento econômico. No final do trimestre, em nosso estoque de terrenos, tínhamos R\$ 5,3 bilhões de VGV a serem lançados no segmento econômico.

Para viabilizar o financiamento à construção de unidades para o segmento econômico, a Rossi no mês de abril obteve da Caixa Econômica *rating A*, classificação mais alta de crédito concedido pela instituição. Classificamos como unidades do segmento econômico as unidades que tenham valor de venda de até R\$ 160 mil ou, sejam projetos padronizados (Villa Flora, Praça Residencial ou Vertical).

Em 30 de junho estávamos presentes em 53 cidades e 14 estados. Priorizamos a compra de terrenos por meio de permuta, portanto, até o fim de março, 72% do nosso estoque de terrenos foram adquiridos por essa modalidade.

Banco de terrenos R\$ mil	Seg. Econômico	R\$ 120 mil a R\$ 200 mil	R\$ 200 mil a R\$ 350 mil	R\$ 350 mil a R\$ 500 mil	Acima de R\$ 500 mil	Comercial	Lotea- mento	Total	%
Bahia	75	322	1.053	152	-	-	-	<b>1.603</b>	10%
Ceara	323	-	-	104	-	-	-	<b>428</b>	3%
Distrito Federal	-	63	46	-	-	242	-	<b>351</b>	2%
Espírito Santo	396	-	36	-	62	102	-	<b>595</b>	4%
Goiás	797	43	-	-	-	-	-	<b>840</b>	5%
Mato Grosso do Sul	53	-	-	-	-	-	-	<b>53</b>	0%
Minas Gerais	134	85	-	-	248	-	-	<b>467</b>	3%
Paraná	90	-	-	-	122	111	-	<b>323</b>	2%
Rio de Janeiro	35	165	1.242	195	180	-	-	<b>1.817</b>	11%
Rio Grande do Norte	134	-	70	-	-	-	-	<b>205</b>	1%
Rio Grande do Sul	1.855	87	474	823	-	-	-	<b>3.239</b>	20%
São Paulo (região metropolitana)	673	86	355	771	974	176	224	<b>3.259</b>	20%
São Paulo (demais cidades)	729	203	1.036	400	82	4	639	<b>3.092</b>	19%
<b>Total</b>	<b>5.295</b>	<b>1.055</b>	<b>4.312</b>	<b>2.445</b>	<b>1.666</b>	<b>635</b>	<b>863</b>	<b>16.272</b>	100%
Distribuição	33%	6%	27%	15%	10%	4%	5%	<b>100%</b>	

## Desempenho Financeiro

### Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida apresentou um crescimento de 65,3%, passando de R\$ 176,1 milhões no 2T07 para R\$ 291,1 milhões no 2T08. No acumulado do 1S08, a receita líquida apropriada totalizou R\$ 496,6 milhões, apresentando um crescimento de 44,8% em relação ao mesmo período de 2007.

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

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

Ano de Lançamento	2T08				2T07			
	Vendas Contratadas		Receitas Líquidas		Vendas Contratadas		Receitas Líquidas	
	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%
2008	300	56%	68	23%	-	-	-	-
2007	188	35%	76	26%	149	60%	53	30%
2006	25	5%	104	36%	74	30%	56	32%
2005	6	1%	27	9%	5	2%	41	23%
2004	11	2%	14	5%	12	5%	19	11%
2003	3	1%	3	1%	5	2%	6	3%
2002	(1)	0%	0	0%	2	1%	2	1%
<b>Total</b>	<b>533</b>	<b>100%</b>	<b>291</b>	<b>100%</b>	<b>247</b>	<b>100%</b>	<b>176</b>	<b>100%</b>

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

Ano de Lançamento	1S08				1S07			
	Vendas Contratadas		Receitas Líquidas		Vendas Contratadas		Receitas Líquidas	
	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%
2008	362	43%	76	15%	-	-	-	-
2007	380	45%	137	28%	275	51%	96	28%
2006	47	6%	179	36%	214	40%	112	33%
2005	12	1%	54	11%	8	2%	74	22%
2004	38	4%	42	8%	20	4%	43	12%
2003	8	1%	9	2%	14	3%	17	5%
2002	(1)	0%	0	0%	2	0%	2	1%
<b>Total</b>	<b>846</b>	<b>100%</b>	<b>497</b>	<b>100%</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>	<b>343</b>	<b>100%</b>

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

R\$ milhões					
Receita Operacional Líquida	2T08		2T07		Var.
Venda de Imóveis e Serviços	273	93,8%	167	95,0%	63%
Varição Monetária (INCC)	30	10,3%	14	7,8%	118%
(-) impostos sobre vendas	(12)	-4,1%	(5)	-2,7%	146%
<b>Total</b>	<b>291</b>	<b>100%</b>	<b>176</b>	<b>100%</b>	<b>65%</b>

R\$ milhões					
Receita Operacional Líquida	1S08		1S07		Var.
Venda de Imóveis e Serviços	469	94,4%	336	98,0%	40%
Varição Monetária (INCC)	46	9,3%	17	5,0%	172%
(-) impostos sobre vendas	(19)	-3,7%	(10)	-3,0%	82%
<b>Total</b>	<b>497</b>	<b>100%</b>	<b>343</b>	<b>100%</b>	<b>45%</b>

### Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos

O custo dos imóveis e serviços vendidos apresentou um aumento de 59,5%, passando de R\$ 110,1 milhões no 2T07 para R\$175,6 milhões no 2T08. No acumulado do 1S08, o custo dos imóveis e serviços vendidos totalizou R\$ 315,9 milhões, apresentando um aumento de 43,4% em relação ao 1S07.

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

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

R\$ milhões					
Custo dos Imóveis Vendidos	2T08		2T07		Var. (%)
Obras + terrenos	166	94,6%	106	95,9%	57%
Encargos Financeiros	10	5,4%	5	4,1%	110%
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>100,0%</b>	<b>110</b>	<b>100,0%</b>	<b>60%</b>

Custo dos Imóveis Vendidos	1S08		1S07		Var. (%)
Obras + terrenos	299	94,7%	212	96,1%	41%
Encargos Financeiros	17	5,3%	9	3,9%	97%
<b>Total</b>	<b>316</b>	<b>100,0%</b>	<b>220</b>	<b>100,0%</b>	<b>43%</b>

### Lucro Bruto

O lucro bruto apresentou um aumento de 75,0%, passando de R\$ 66,0 milhões no 2T07 para R\$ 115,5 milhões no 2T08. A margem bruta do 2T08 cresceu 2,2 p.p., passando de 37,5% no 2T07 para 39,7% no 2T08, sendo que a contribuição da variação do INCC no aumento da margem no trimestre foi de 1,6 p.p.

No acumulado do 1S08, o lucro bruto totalizou R\$ 180,6 milhões, apresentando um crescimento de 47,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta acumulada cresceu de 35,8% no 1S07 para 36,4% no 1S08.

Na tabela seguinte apresentamos a composição e evolução da margem bruta. Podemos observar uma evolução da margem bruta no 2T08 independente da prática contábil adotada.

R\$ milhões			
Receita Líquida	2T08	2T07	Var.
Vendas de Imóveis e Serviços	273	167	63%
Variação Monetária (INCC)	30	14	118%
(-) impostos sobre vendas	(12)	(5)	146%
<b>Total</b>	<b>291</b>	<b>176</b>	<b>65%</b>
Obras + terrenos	166	106	57%
Encargos financeiros	10	5	110%
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>110</b>	<b>59%</b>
Mg Bruta	39,7%	37,5%	2,2 p.p
Mg Bruta Ajustada (-) Enc. Finan.	43,0%	40,1%	2,9 p.p.
Mg Bruta Ajustada (-) Enc. Finan. (-) INCC	36,4%	35,0%	1,4 p.p.
Mg Bruta Ajustada (-) INCC	32,8%	32,2%	0,6 p.p

R\$ milhões			
Receita Líquida	1S08	1S07	Var.
Vendas de Imóveis e Serviços	469	336	39%
Variação Monetária (INCC)	46	17	172%
(-) impostos sobre vendas	(19)	(10)	82%
<b>Total</b>	<b>497</b>	<b>343</b>	<b>45%</b>
Obras + terrenos	299	212	41%
Encargos financeiros	17	9	97%
<b>Total</b>	<b>316</b>	<b>220</b>	<b>43%</b>
Mg Bruta	36,4%	35,8%	0,6 p.p.
Mg Bruta Ajustada (-) Enc. Finan.	39,8%	38,3%	1,5 p.p.
Mg Bruta Ajustada (-) Enc. Finan. (-) INCC	33,6%	35,0%	-1,5 p.p.
Mg Bruta Ajustada (-) INCC	29,8%	32,4%	-1,5 p.p.

## Despesas Administrativas

As despesas administrativas totalizaram R\$ 26,7 milhões no 2T08, houve um aumento nominal de 65,6%, mantendo-se estável em 9,2% da receita líquida no 2T07 e 2T08. Relativamente a receita líquida do ano de 2008, as despesas administrativas reduziram 1,8 p.p., passando de 11,0% no 1T08 para 9,2% no 2T08.

Na relação entre as despesas administrativas e as vendas contratadas, houve uma redução, passando de 6,5% no 2T07 ou 7,2% no 1T08 para 5,0% nesse trimestre, demonstrando mais uma vez nossa convicção de que as despesas administrativas serão diluídas na medida do esperado crescimento das receitas apropriadas decorrente do início das obras dos empreendimentos lançados ao longo de 2007.

## Despesas Comerciais

As despesas comerciais aumentaram 188%, passando de R\$ 17,1 milhões no 2T07 para R\$ 49,1 milhões no 2T08. No acumulado do ano, o aumento foi de 93,9%, passando de R\$ 39,9 milhões no 1S07 para R\$ 77,4 milhões no 1S08.

Uma vez que o critério de apropriação das despesas comerciais difere do critério de apropriação das receitas de vendas, entendemos que não faz sentido relacioná-las à receita líquida apropriada no período. Por essa razão apresentamos o quadro a seguir, relacionando as despesas comerciais com as vendas contratadas e com os lançamentos.

Despesas Operacionais	R\$ milhões							
	2T08	1T08	1S08	1S07	1T07	2T07	3T07	4T07
Administrativas	27	23	49	28	12	16	15	18
Comerciais	49	28	77	40	23	17	23	33
Administrativas / Receita Líquida	9,2%	11,0%	10,0%	8,2%	7,2%	9,2%	8,3%	7,4%
Comerciais / Receita Líquida	16,9%	13,8%	15,6%	11,6%	13,7%	9,7%	12,6%	13,7%
Administrativas / Vendas Contratadas	5,0%	7,2%	5,8%	5,3%	4,2%	6,5%	5,4%	4,1%
Comerciais / Vendas Contratadas	9,2%	9,0%	9,1%	7,5%	8,0%	6,9%	8,1%	7,6%
Administrativas / Lançamentos	3,4%	12,8%	5,2%	3,5%	2,9%	4,0%	3,1%	2,8%
Comerciais / Lançamentos	6,3%	15,9%	8,1%	4,9%	5,6%	4,3%	4,7%	5,2%

## EBITDA

O EBITDA totalizou R\$ 46,6 milhões no 2T08, apresentando um aumento de 27,3% em relação ao 2T07 e margem de 16,0%. No acumulado do ano, o crescimento foi de 9,2%, totalizando R\$ 67,9 milhões, com margem de 13,7%, ainda impactada pelo desempenho do 1T08.

EBITDA	R\$ milhões						
	2T08	2T07	Var.	1S08	1S07	Var.	
Lucro (Prejuízo) Operacional	56	42	33,5%	81	77	5,2%	
(+) Depreciação e Amortização	0	0	42,8%	1	1	41,2%	
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líquidas	(15)	(8)	99,7%	(24)	(18)	31,0%	
(+) encargos financeiros	10	5	109,9%	17	9	96,6%	
Participação dos Empregados/Administradores	(4)	(3)	61,0%	(6)	(5)	20,1%	
<b>EBITDA</b>	<b>47</b>	<b>37</b>	<b>27,3%</b>	<b>68</b>	<b>62</b>	<b>9,2%</b>	
<b>Margem EBITDA</b>	<b>16,0%</b>	<b>20,8%</b>	<b>-4,8 p.p.</b>	<b>13,7%</b>	<b>18,1%</b>	<b>-4,5 p.p.</b>	

## (Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas

As receitas financeiras apresentaram um crescimento de 99,7%, passando de R\$ 7,6 milhões no 2T07 para R\$ 15,1 milhões no 2T08. No acumulado do ano houve um crescimento de 31,0%, passando de 18,5 milhões no 1S07 para R\$ 24,2 milhões no 1S08. Esse aumento deve-se, principalmente, as variações monetárias sobre o saldo a receber de clientes, incorridas entre a entrega das unidades e seu efetivo desligamento.

## Receitas de financiamento a Clientes

As receitas de financiamento a clientes totalizaram R\$ 1,5 milhão no 2T08, frente ao R\$ 1,9 milhão do 2T07. No ano totalizaram R\$ 3,0 milhões no 1S08 e R\$ 4,0 milhões no 1S07. Essa receita é pouco representativa devido a estratégia da Rossi de desligar o cliente após a entrega das chaves, através de repasse bancário.

## Imposto de Renda e Contribuição Social

A provisão para imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido, passou de R\$ 3,3 milhões no 2T07 (R\$ 6,1 milhões no 1S07) para R\$ 1,1 milhão no 2T08 (R\$ 3,1 milhões no 1S08). A constituição da provisão de impostos sobre lucro segue a legislação societária, tanto para as empresas tributadas pelo lucro real, quanto pelo regime de lucro presumido, e difere da legislação fiscal.

## Lucro Líquido

O lucro líquido cresceu 45,0% no 2T08, passando de R\$ 35,0 milhões no 2T07 para R\$ 50,8 milhões no 2T08. A margem líquida apresentou uma redução de 2,4 p.p. em função principalmente do maior volume de gastos comerciais, decorrentes de um maior volume de vendas e lançamentos.

No acumulado do 1S08, o lucro líquido totalizou R\$ 71,1 milhões, apresentando um crescimento de 11,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem líquida foi de 14,3%, pressionada também pelos gastos comerciais.

## Balço Patrimonial

### Disponibilidades

O total de disponibilidades apresentou um aumento de 12%, passando de R\$ 119,8 milhões no 1T08 para R\$ 134,2 milhões no 2T08, decorrente da utilização parcial da linha stand-by do Bradesco.

### Contas a Receber

O saldo de contas a receber aumentou 20%, passando de R\$ 851,4 milhões no 1T08, para R\$ 1.019,3 no 2T08. 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 metologia PoC.

Recebíveis de Incorporação	2T08	1T08	Var. (%)
Curto Prazo	238	250	-5%
Unidades em obra*	178	189	-6%
Unidades prontas*	60	61	-2%
Longo Prazo	781	601	30%
Unidades em obra*	585	454	29%
Unidades prontas*	196	147	34%
<b>Total</b>	<b>1019</b>	<b>851</b>	<b>20%</b>
Recebíveis de Incorporação a serem apropriados no balanço pelo PoC			
Curto Prazo	340	342	-1%
Longo Prazo	1.117	821	36%
Total	1.456	1.163	25%
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>2.476</b>	<b>2.014</b>	<b>23%</b>

\*Esses números foram corrigidos em setembro/2008

Cronograma de Recebíveis	2008	2009	2010	2011	2012	2013 em diante
Recebíveis (R\$ milhões)	322	792	916	223	74	149

## Estoques

Em 30 de junho de 2008, o total de imóveis a comercializar de curto e longo prazo totalizou R\$ 928,0 milhões distribuídos conforme tabela abaixo:

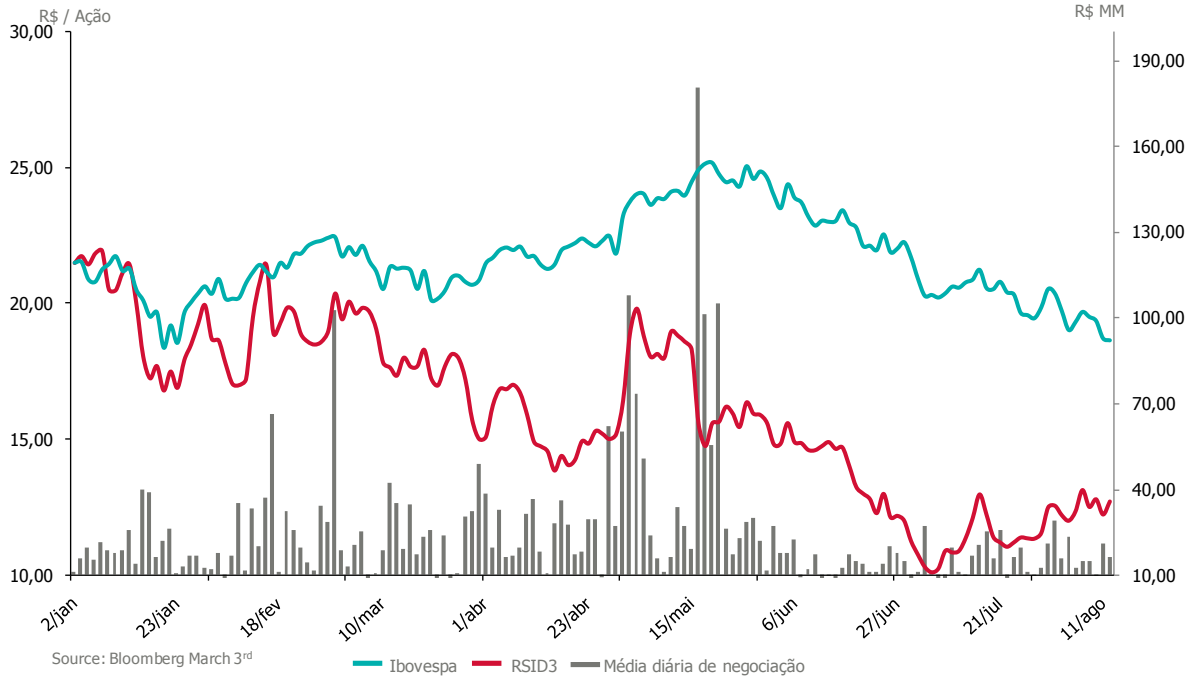
Valor Contábil			
Imóveis a comercializar (R\$ milhões)	2T08	1T08	Var.
Imóveis concluídos	36	34	6%
Imóveis em construção	268	191	40%
Terrenos para futuras incorporações	624	639	-2%
<b>Total</b>	<b>928</b>	<b>864</b>	<b>7%</b>

## Endividamento

A companhia encerrou o 2T08 com um endividamento total de R\$ 623,3 milhões. Deste total, 33% ou R\$ 205,9 milhões referem-se a operações de crédito imobiliário, ou seja, financiamento para construção dos empreendimentos; 51% em debêntures e 16% em capital de giro. Do endividamento total, 82% são dívidas de longo prazo, conforme apresentado nos quadros a seguir:

R\$ milhões							
Endividamento	Taxa de Juros	Jun/08	Mar/08	Var.			
<b>Endividamento – Curto Prazo</b>		<b>110,7</b>	<b>107,6</b>	<b>3%</b>			
Financiamento para construção	TR + 9-11%	93,6	99,5	-6%			
Debêntures	-	17,1	8,1	111%			
<b>Endividamento – Longo Prazo</b>		<b>512,6</b>	<b>373,2</b>	<b>37%</b>			
Debêntures	106,6% do CDI	300,0	300,0	0%			
Financiamento para construção	TR + 9-11%	112,3	73,2	53%			
Empréstimos - capital de giro	CDI + 1.7% a.a.	100,3	-	-			
<b>Endividamento Total</b>		<b>623,3</b>	<b>480,8</b>	<b>30%</b>			
<b>Disponibilidades financeiras</b>							
Caixa e bancos		30,9	20,6	50%			
Aplicações financeiras – curto prazo		102,2	98,0	4%			
Aplicações financeiras – longo prazo		1,2	1,2	0%			
<b>Total das disponibilidades</b>		<b>134,2</b>	<b>119,8</b>	<b>12%</b>			
<b>Endividamento Líquido</b>		<b>489,1</b>	<b>361,0</b>	<b>35%</b>			
<b>Amortização</b>							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014...
Debêntures	17,1	-	-	-	100,0	100,0	100,0
Financiamentos para construção	52,4	95,1	57,3	1,0	-	-	-
Capital de Giro			25,1	33,4	33,4	8,4	
<b>Total</b>	<b>69,5</b>	<b>95,1</b>	<b>82,4</b>	<b>34,5</b>	<b>133,4</b>	<b>108,4</b>	<b>100,0</b>

## RSID3 - 2007/ 2008



RSID3	Data
Número de Ações	157.703.628
Cotação de 13 de agosto	R\$ 13,06
<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$ 2.059.609.381,68</b>



## Teleconferências

### Em Português

Sexta-feira, 15 de agosto de 2008

10:00 (Brasília) / 9:00 (EST)

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

Código da teleconferência: Rossi

Replay (disponível até 21/08/08):

(55 11) 2188-0188

Código de replay: Rossi

### Em Inglês

Sexta-feira, 15 de agosto de 2008

12:00 (Brasília) / 11:00 (EST)

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

Código da teleconferência: Rossi

Replay (disponível até 21/08/08):

(1 412) 317-0088

Código de replay: 6065#

## Sobre a Rossi

A Rossi é uma das maiores incorporadoras de imóveis residenciais do País. Por meio de seus escritórios regionais, localizados nas Cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Belo Horizonte, Fortaleza, Campinas e São José do Rio Preto está presente em 53 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 de Resultados (R\$ mil)

	2T08	2T07*	Var.(%)	1S08	1S07*	Var.
<b>Receita Operacional Bruta</b>						
Venda de imóveis e serviços	302.904	180.893	67,4%	515.130	353.105	45,9%
(-) Impostos sobre vendas	(11.851)	(4.810)	146,4%	(18.578)	(10.205)	82,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>291.053</b>	<b>176.083</b>	<b>65,3%</b>	<b>496.552</b>	<b>342.900</b>	<b>44,8%</b>
Custo dos imóveis e serviços	(175.591)	(110.111)	59,5%	(315.920)	(220.286)	43,4%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>115.462</b>	<b>65.972</b>	<b>75,0%</b>	<b>180.632</b>	<b>122.614</b>	<b>47,3%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>39,7%</i>	<i>37,5%</i>	<i>2,2 p.p.</i>	<i>36,4%</i>	<i>35,8%</i>	<i>0,6 p.p.</i>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>						
Comerciais	(49.130)	(17.060)	188,0%	(77.396)	(39.909)	93,9%
Administrativas	(26.746)	(16.154)	65,6%	(49.428)	(28.239)	75,0%
Depreciação e amortização	(437)	(306)	42,8%	(798)	(565)	41,2%
(Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas	15.079	7.552	99,7%	24.220	18.488	31,0%
Receitas de Financiamento a Clientes	1.510	1.922	-21,4%	3.008	4.016	-25,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	361	108	234,3%	365	245	49,0%
<b>Total</b>	<b>(59.363)</b>	<b>(23.938)</b>	<b>148,0%</b>	<b>(100.029)</b>	<b>(45.964)</b>	<b>117,6%</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b>56.099</b>	<b>42.034</b>	<b>33,5%</b>	<b>80.603</b>	<b>76.650</b>	<b>5,2%</b>
<i>Margem Operacional</i>	<i>19,3%</i>	<i>23,9%</i>	<i>-4,6 p.p.</i>	<i>16,2%</i>	<i>22,4%</i>	<i>-6,1 p.p.</i>
Outras Receitas e (Despesas)	219	(918)	-123,9%	(184)	(1.513)	-87,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.122)	(3.348)	-66,5%	(3.113)	(6.066)	-48,7%
Participação dos Empregados	(4.415)	(2.742)	61,0%	(6.184)	(5.148)	20,1%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>50.781</b>	<b>35.026</b>	<b>45,0%</b>	<b>71.122</b>	<b>63.923</b>	<b>11,3%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>17,4%</i>	<i>19,9%</i>	<i>-2,4 p.p.</i>	<i>14,3%</i>	<i>18,6%</i>	<i>-4,3 p.p.</i>
<b>Itens não recorrentes</b>						
Gastos com emissão de ações/debêntures	233	80	191,3%	974	80	1118,8%
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>51.014</b>	<b>35.106</b>	<b>45,3%</b>	<b>72.096</b>	<b>64.003</b>	<b>12,6%</b>
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>17,5%</i>	<i>19,9%</i>	<i>-2,4 p.p.</i>	<i>14,5%</i>	<i>18,7%</i>	<i>-4,1 p.p.</i>
<b>EBITDA</b>						
Lucro (Prejuízo) Operacional	56.099	42.034	33,5%	80.603	76.650	5,2%
(+) Depreciação e Amortização	437	306	42,8%	798	565	41,2%
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líq.	(15.079)	(7.552)	99,7%	(24.220)	(18.488)	31,0%
(+) encargos financeiros	9.559	4.553	109,9%	16.871	8.580	96,6%
(+) Participação dos Empregados	(4.415)	(2.742)	61,0%	(6.184)	(5.148)	20,1%
<b>EBITDA</b>	<b>46.601</b>	<b>36.599</b>	<b>27,3%</b>	<b>67.868</b>	<b>62.159</b>	<b>9,2%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>16,0%</i>	<i>20,8%</i>	<i>-4,8 p.p.</i>	<i>13,7%</i>	<i>18,1%</i>	<i>-4,5 p.p.</i>

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

## Balanço (R\$ mil)

ATIVO	2T08	% do total	1T08	% do total
<b>CIRCULANTE</b>				
Caixa e bancos	30.855	1%	20.563	1%
Aplicações financeiras	102.171	4%	98.040	4%
Contas a receber de clientes	237.904	10%	250.257	11%
Imóveis a comercializar	694.300	30%	666.306	29%
Despesas antecipadas	31.379	1%	14.035	1%
Adiantamento a fornecedores	15.130	1%	12.644	1%
Partes relacionadas	255	0%	255	0%
IR e contribuição social diferido	6.783	0%	7.209	0%
Outros créditos	107.564	5%	100.195	4%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>1.226.341</b>	<b>52,7%</b>	<b>1.169.504</b>	<b>50,3%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				
<b>Realizável a Longo Prazo</b>				
Contas a receber de clientes	781.424	34%	601.132	26%
Aplicações financeiras	1.155	0%	1.155	0%
Imóveis a comercializar	233.250	10%	197.288	8%
IR e contribuição social diferidos	21.584	1%	15.584	1%
Partes relacionadas	5.333	0%	7.479	0%
Despesas antecipadas	21.599	1%	27.394	1%
Outros créditos	-	0%	-	0%
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>	<b>1.064.345</b>	<b>45,8%</b>	<b>850.032</b>	<b>36,6%</b>
<b>PERMANENTE</b>				
Investimentos	26.470	1%	23.911	1%
Imobilizado	3.865	0%	3.606	0%
Intangíveis	4.507	0%	3.951	0%
<b>Total do Permanente</b>	<b>34.842</b>	<b>1,5%</b>	<b>31.468</b>	<b>1,4%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.325.528</b>	<b>100%</b>	<b>2.051.004</b>	<b>88%</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>2T08</b>	<b>% do total</b>	<b>1T08</b>	<b>% do total</b>
<b>CIRCULANTE</b>				
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	93.609	5%	99.484	5%
Fornecedores	25.344	1%	21.150	1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	199.071	10%	204.012	10%
Salários e encargos sociais	10.450	1%	11.017	1%
Impostos e contribuições a recolher	9.820	0%	7.933	0%
Debêntures	17.113	1%	8.111	0%
Dividendos a pagar	0	0%	279	0%
Participação dos empregados a pagar	6.446	0%	2.696	0%
Adiantamento de clientes	423	0%	371	0%
Partes relacionadas	10.096	0%	11.650	1%
Impostos e contribuições diferidos	16.392	1%	16.044	1%
Outras contas a pagar	24.606	1%	14.657	1%
<b>Total do Circulante</b>	<b>413.370</b>	<b>18%</b>	<b>397.404</b>	<b>19%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				
<b>Exigível a Longo Prazo</b>				
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	112.326	5%	73.187	4%
Empréstimos – capital de giro	100.264		-	
Outras contas a pagar por aquisição de terrenos	217.675	11%	159.940	8%
Impostos e contribuições a recolher	321	0%	334	0%
Debêntures	300.000	15%	300.000	15%
Provisão para contingências	1.172	0%	2.154	0%
Adiantamento de clientes	3.920	0%	2.676	0%
Impostos e contribuições diferidos	41.385	2%	30.995	2%
<b>Total do Exigível a Longo Prazo</b>	<b>777.063</b>	<b>33%</b>	<b>569.286</b>	<b>28%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>				
Capital social	445.117	22%	445.117	22%
Reservas de capital	530.846	26%	530.846	26%
Reserva legal	14.653	1%	14.653	1%
Reservas de retenção de lucros	73.357	4%	73.357	4%
Resultado do período	71.122	3%	20.341	1%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>1.135.095</b>	<b>49%</b>	<b>1.084.314</b>	<b>53%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.325.528</b>	<b>100%</b>	<b>2.051.004</b>	<b>100%</b>