

Lucro líquido ajustado do ano atinge R\$ 93,6 milhões
VGW acumula no ano R\$ 1.158,3 milhões (R\$ 396,1 no 4T06)
Vendas contratadas crescem 64% (R\$ 730,9 milhões), 116% no 4T06

São Paulo, 14 de fevereiro de 2007 – A Rossi Residencial S.A. (Bovespa: RSID3), uma das maiores incorporadoras de imóveis residenciais do País, anuncia os resultados do 4º trimestre de 2006 (4T06). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em BRGAAP e em milhares de reais (R\$ mil). As comparações referem-se ao 4º trimestre de 2005 (4T05), exceto onde indicado o contrário.

Destaques do Período:

- O valor global de vendas (VGW lançado) totalizou R\$ 396,1 milhões no 4T06 com o lançamento de 1.585 unidades, sendo 69,9% de participação da Rossi nos empreendimentos. No acumulado do ano de 2006, o valor global de vendas (VGW lançado) totalizou R\$ 1.158,3 milhões, sendo 76,2% (R\$ 883,0 milhões) a participação da Rossi.
- As vendas contratadas aumentaram 116,1%, passando de R\$ 140,0 milhões no 4T05 para R\$ 302,5 milhões no 4T06. No acumulado do ano de 2006 apresentaram crescimento de 64,4%, quando comparadas ao igual período do ano anterior, totalizando R\$ 730,9 milhões. A parte Rossi apresentou crescimento de 75,8%. A velocidade de vendas sobre a oferta de 2006 (VSO) representou 44,5%.
- A receita líquida alcançou R\$ 125,3 milhões no 4T06, apresentando crescimento de 26,2% sobre o mesmo período do ano anterior, e acumulando no ano 2006 R\$ 411,3 milhões, com crescimento de 13,8% em relação a 2005.
- O EBITDA do 4T06 cresceu 144,8% em relação ao 4T05 e totalizou R\$ 22,8 milhões. A margem de EBITDA atingiu 18,2%, representando um acréscimo de 8,8 p.p. sobre a margem do 4T05. No acumulado de 2006, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 51,4 milhões, com margem de 12,5%.
- O lucro líquido ajustado do 4T06 totalizou R\$ 29,2 milhões e representou um crescimento de 306,6% em relação ao 4T05 (R\$ 7,2 milhões). O lucro líquido ajustado de 2006 foi R\$ 93,6 milhões, equivalente a 22,8% da receita líquida, e apresentou um crescimento de 363,8% em relação ao ano de 2005.
- O banco de terreno da companhia alcançou R\$ 8,6 bilhões em 2006, um aumento de 375% em relação ao ano de 2005, suficientes para lançamentos e expansão geográfica dos próximos 4 a 5 anos.

Indicadores Operacionais	4T06	4T05	Var (%)	2006	2005	Var (%)
Lançamentos						
Lançamentos	13	7	85,7%	48	18	166,7%
Área útil lançada (m ²)	135.064	91.637	47,4%	479.638	196.210	144,5%
Unidades lançadas	1.585	1.107	43,2%	4.409	1.999	120,6%
VGV dos lançamentos (R\$ milhares) ¹	396.089	180.717	119,2%	1.158.287	395.502	192,9%
Preço médio dos lançamentos por m ²	2.933	1.972	48,7%	2.415	2.016	19,8%
Vendas						
Vendas contratadas (R\$ milhares)	302.528	140.017	116,1%	730.864	444.521	64,4%
Área útil vendida (m ²)	116.415	69.080	68,5%	321.652	214.891	49,7%
Unidades vendidas	982	992	-1,0%	3.018	2.486	21,4%

¹ 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)	4T06	4T05	Var (%)	2006	2005	Var (%)
Receita Operacional Líquida	125.286	99.279	26,2%	411.258	361.480	13,8%
Lucro Bruto	44.461	27.565	61,3%	128.344	104.848	22,4%
Margem Bruta	35,5%	27,8%		31,2%	29,0%	
Lucro Operacional	35.907	5.377	567,8%	97.934	19.091	413,0%
Margem Operacional	28,7%	5,4%		23,8%	5,3%	
EBITDA	22.798	9.313	144,8%	51.360	40.887	25,6%
Margem EBITDA (%)	18,2%	9,4%		12,5%	11,3%	
Lucro Líquido do Exercício	29.249	7.193	306,6%	43.701	20.178	116,6%
Lucro Líquido do Exercício Ajustado ¹	29.249	7.193	306,6%	93.577	20.178	363,8%
Margem Líquida	23,3%	7,2%		10,6%	5,6%	
Margem Líquida Ajustada ¹	23,3%	7,2%		22,8%	5,6%	

¹ excluindo os efeitos dos itens não-recorrentes

Receitas e resultados a apropriar	Dez06	Dez05	Var (%)
Receitas a apropriar	517.433	330.973	56,3%
Resultados a apropriar	184.471	116.809	57,9%
Margem resultados a apropriar REF	35,7%	35,3%	0,4 p.p.

O bom desempenho das vendas tem proporcionado crescimento constante no saldo de resultados a apropriar, encerrando 2006 com total de R\$ 184,5 milhões ou 57,9% superior ao ano anterior. A margem bruta do REF apresentou um crescimento de 0,4 p.p., passando de 35,3% para 35,7%.

Lançamentos e Vendas:

Nesse trimestre foram lançados 13 empreendimentos que totalizaram R\$ 396,1 milhões de valor global de vendas (VGV), sendo R\$ 276,8 milhões correspondentes à parte da Rossi e o restante à parte dos sócios.

Em relação ao 4T05, houve um crescimento de 119,2% no VGV de lançamentos (R\$ 180,7 milhões) e de 83,7% na participação da Rossi (R\$ 150,7 milhões).

No acumulado do ano de 2006, o valor global de vendas (VGV) atingiu R\$ 1.158,3 milhões, em 48 empreendimentos, dos quais R\$ 883,0 milhões correspondem à parte da Rossi, que representam respectivamente, 192,9% e 190,3% de crescimento em relação a 2005 (R\$ 304,2 milhões).

Lançamentos em Unidades	4T06	4T05	Var (%)	2006	2005	Var (%)
Imóveis residenciais						
Até R\$ 200,0 mil	758	272	178,7%	1.724	668	158,1%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	404	387	4,4%	1.368	733	86,6%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	225			770		
Acima de R\$ 500,1 mil	198			461	150	207,3%
Imóveis Comerciais						
		448		86	448	
Total	1.585	1.107	43,2%	4.409	1.999	120,6%

Lançamentos em R\$	4T06	4T05	Var (%)	2006	2005	Var (%)
Imóveis residenciais						
Até R\$ 200,0 mil	196.775	34.754	466,2%	338.267	71.439	373,5%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	104.729	102.351	2,3%	396.507	193.711	104,7%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	65.289			267.403		
Acima de R\$ 500,1 mil	29.296			145.504	86.739	67,7%
Imóveis Comerciais						
		43.613		10.606	43.613	
Total	396.089	180.717	119,2%	1.158.287	395.501	192,9%

Lançamentos realizados em 2006	Cidade	Lanço.	GVV	Área útil em m ²	Unid.	% Vendido	% Rossi	GVV Parte Rossi
			R\$ mil					
Regional São Paulo								
Gran Vita	Osasco	Mar/06	35.632	15.674	152	80%	100%	35.632
Vivanti-Chac,Sto,Antonio	São Paulo	Mai/06	33.403	12.414	80	64%	100%	33.403
Riservato Alto da Lapa	São Paulo	Jun/06	43.655	16.701	112	62%	100%	43.655
Authentique	S,J,Campos	Jun/06	36.235	19.722	140	42%	70%	25.364
Altavista	Guarulhos	Set/06	67.342	30.826	224	38%	100%	67.342
Alpen Haus (Helvetia)	São Paulo	Set/06	31.422	9.015	48	23%	70%	21.996
Garten Haus (Helvetia)	São Paulo	Set/06	44.178	15.561	102	34%	100%	44.178
Condomínio das Palmeiras II	Jacareí	Set/06	11.744	8.702	88	0%	70%	8.221
Oceano	Guarujá	Dez/06	66.475	20.516	180	47%	50%	33.237
Vista Marina	Santos	Dez/06	72.641	21.893	112	0%	60%	43.584
Sub - Total			422.727	171.024	1.238		81%	356.612

Lançamentos realizados em 2006	Cidade	Lanço.	VGV	Área útil em	Unid.	% Vendido	% Rossi	VGV
			R\$ mil	m ²				Parte Rossi
Regional Campinas								
Condomínio das Violetas	Sumaré	Fev/06	3.708	3.445	58	67%	100%	3.708
Condomínio das Camomilas	Sumaré	Fev/06	5.038	4.743	80	69%	100%	5.038
Praça Capital III	Campinas	Mar/06	4.282	1.811	44	82%	70%	2.997
Jardins de Itália	Campinas	Jun/06	18.970	10.979	192	52%	100%	18.970
Ruas da Villa Townhouse I	Campinas	Jun/06	3.059	1.914	12	83%	100%	3.059
Ruas da Villa Townhouse II	Campinas	Jun/06	3.070	1.914	12	100%	100%	3.070
Ruas da Villa Eco								
Residenza	Campinas	Jun/06	12.739	6.441	40	90%	100%	12.739
Condomínio dos Jacarandás	Sumaré	Jul/06	5.465	4.403	44	73%	100%	5.465
Condomínio dos Sândalos	Sumaré	Jul/06	5.128	4.858	82	67%	100%	5.128
Condomínio dos Jatobás	Sumaré	Set/06	6.170	5.778	98	44%	100%	6.170
Rarité	Campinas	Set/06	23.018	10.581	136	54%	70%	16.112
Galleria Boulevard - I	Campinas	Set/06	13.041	5.967	23	83%	50%	6.521
Galleria Boulevard - II	Campinas	Set/06	28.611	13.535	65	71%	50%	14.306
Galleria Boulevard - III	Campinas	Set/06	30.675	13.342	55	73%	50%	15.338
Galleria Boulevard - IV	Campinas	Set/06	32.622	15.007	86	43%	50%	16.311
Galleria Boulevard - V	Campinas	Set/06	14.947	6.485	24	83%	50%	7.473
Praça Capital IV	Campinas	Set/06	6.324	2.399	42	33%	70%	4.427
Dueto	Sorocaba	Out/06	27.529	12.898	112	48%	50%	13.765
Condomínio das Amendoeiras	Sumaré	Nov/06	5.858	4.688	70	20%	100%	5.858
Condomínio das Oliveiras	Sumaré	Nov/06	5.126	4.167	44	16%	100%	5.126
Condomínio das Paineiras	Sumaré	Dez/06	6.299	5.838	100	0%	100%	6.299
Condomínio das Angélicas	Sumaré	Dez/06	5.599	4.557	68	0%	100%	5.599
Condomínio das Alfazemas	Sumaré	Dez/06	5.148	4.734	82	0%	100%	5.148
Condomínio dos Cedros	Sumaré	Dez/06	4.855	4.449	78	0%	100%	4.855
Sub-Total			277.281	154.933	1.647		70%	193.482
Regional Porto Alegre								
Terra Mater	Porto Alegre	Fev/06	45.644	25.556	119	96%	75%	34.233
Fascínio	Porto Alegre	Mai/06	10.796	4.147	10	40%	70%	7.557
Allure	Porto Alegre	Jun/06	43.592	19.656	204	48%	100%	43.592
Yard Ecoville Residencial	Curitiba	Ago/06	11.004	5.549	30	33%	70%	7.703
Breeze	Curitiba	Set/06	27.471	12.337	88	28%	70%	19.230
Palácio Real	Curitiba	Set/06	30.700	7.125	20	10%	50%	15.350
Parigi	Porto Alegre	Dez/06	65.289	11.455	225	0%	100%	65.289
Sub-Total			234.496	85.825	696		82%	192.954

Lançamentos realizados em 2006	Cidade	Lanço.	VGV	Área útil em	Unid.	% Vendido	% Rossi	VGV
			R\$ mil	m ²				Parte Rossi
Regional Rio de Janeiro								
Porto Central	Niterói	Mai/06	9.041	5.064	79	100%	100%	9.041
Garden Up	Rio de Janeiro	Mai/06	18.904	8.060	100	89%	50%	9.452
Del Monte Club & Houses	Rio de Janeiro	Ago/06	22.046	9.152	67	88%	70%	15.432
Celebrity Icarai Self Living	Niterói	Ago/06	22.521	5.710	68	76%	80%	18.017
Splendore Residenze	Vitória	Out/06	17.140	5.275	28	100%	100%	17.140
Libertà Resort	Rio de Janeiro	Dez/06	75.215	20.560	286	30%	43%	31.966
Barra Central Park	Rio de Janeiro	Dez/06	38.917	14.034	200	9%	100%	38.917
Sub-Total			203.784	67.855	828		69%	139.965
Total			1.158.287	479.638	4.409	43,5%	76,2%	883.012

As vendas contratadas aumentaram 116,1%, passando de R\$ 140,0 milhões no 4T05 para R\$ 302,5 milhões no 4T06. Desse total, R\$ 206,2 milhões correspondem à parte da Rossi e representam um crescimento de 95,1% frente às vendas contratadas no 4T05 (R\$ 105,7 milhões parte Rossi).

No acumulado do ano, as vendas contratadas apresentam um crescimento de 64,4%, passando de R\$ 444,5 milhões em 2005 para R\$ 730,9 milhões em 2006. Em relação à parte Rossi, houve um crescimento de 75,9%, passando de R\$ 332,0 milhões em 2005 para R\$ 584,0 milhões em 2006.

Vendas em Unidades	4T06	4T05	Var (%)	2006	2005	Var (%)
Imóveis residenciais						
Até R\$ 200,0 mil	227	360	-36,9%	1.051	932	12,8%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	358	177	102,3%	1.123	887	26,6%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	250	(6)	-4266,7%	556	49	1034,7%
Acima de R\$ 500,1 mil	133	28	375,0%	197	165	19,4%
Imóveis Comerciais	14	433	-96,8%	91	453	-79,9%
Total	982	992	-1,0%	3.018	2.486	21,4%

Vendas em R\$	4T06	4T05	Var (%)	2006	2005	Var (%)
Imóveis residenciais						
Até R\$ 200,0 mil	27.341	41.097	-33,5%	122.401	96.277	27,1%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	92.236	39.580	133,0%	270.224	187.782	43,9%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	97.242	(1.970)	-5036,1%	209.318	16.781	1147,4%
Acima de R\$ 500,1 mil	83.649	16.157	417,7%	119.300	95.000	25,6%
Imóveis Comerciais	2.060	45.153	-95,4%	9.621	48.681	-80,2%
Total	302.528	140.017	116,1%	730.864	444.521	64,4%

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

Ano de Lançamento	4T06				4T05			
	Vendas contratadas (parte Rossi)	%	Receitas	%	Vendas contratadas (parte Rossi)	%	Receitas	%
Lançamentos 2006	179.846	87%	44.387	35%	-	0%	-	0%
Lançamentos 2005	7.461	4%	35.560	28%	59.511	56%	8.131	8%
Lançamentos 2004	10.561	5%	35.183	28%	7.319	7%	23.133	23%
Lançamentos 2003	6.915	3%	9.488	8%	24.060	23%	48.006	49%
Lançamentos 2002	1.458	1%	668	1%	14.814	14%	20.009	20%
Total	206.241	100%	125.286	100%	105.704	100%	99.279	100%

Ano de Lançamento	2006				2005			
	Vendas contratadas (parte Rossi)	%	Receitas	%	Vendas contratadas (parte Rossi)	%	Receitas	%
Lançamentos 2006	392.855	67%	88.966	22%	-	0%	-	0%
Lançamentos 2005	91.072	16%	79.089	19%	149.829	45%	20.506	6%
Lançamentos 2004	46.181	8%	148.614	36%	63.707	19%	61.595	17%
Lançamentos 2003	43.419	7%	82.581	20%	71.612	22%	167.237	46%
Lançamentos 2002	10.411	2%	12.009	3%	46.938	14%	112.142	31%
Total	583.968	100%	411.259	100%	332.086	100%	361.480	100%

Obras em Andamento:

Em 31 de dezembro de 2006, possuíamos 51 canteiros de obras, totalizando 73 empreendimentos que representam um total de 7.885 unidades, equivalentes a 1.187.925 m² de área em construção. Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do país, até 31 de dezembro de 2006, lançamos 32.666 imóveis, num total de 3.445.151 m² de área construída, das quais 24.781 unidades, equivalentes a 2.257.226 m² já entregues.

Estoque de Terrenos:

Encerramos o 4T06 com um estoque de 88 terrenos para lançamento de futuros empreendimentos, com potencial de gerar R\$ 8,6 bilhões de valor global de vendas (VGV), equivalentes a 4.103.719 m² de área a ser construída, compreendendo um total de 34.875 unidades. Desse total, a participação da Rossi é de 74,4%, totalizando R\$ 6,4 bilhões.

Bando de Terrenos R\$ mil	Até R\$ 200 mil	de R\$ 200,1 mil a R\$ 350 mil	de R\$ 350,1 mil a R\$ 500 mil	Acima de R\$ 500,1 mil	Comercial	Total	%
Regional SP	458.276	974.088	183.640	978.705	-	2.594.709	29,92%
Regional CPS	755.381	1.200.824	68.201	186.686	157.220	2.368.312	27,31%
Regional POA	482.172	221.095	283.954	97.792	-	1.085.013	12,51%
Regional RJ	1.463.251	178.913	308.728	163.620	-	2.114.512	24,38%
Regional BH	97.820	147.992	93.197	36.273	-	375.282	4,33%
Regional NE	55.000	80.000	-	-	-	135.000	1,56%
Total	3.311.900	2.802.912	937.720	1.463.076	157.220	8.672.828	100,00%

Distribuição % **38,19%** **32,32%** **10,81%** **16,87%** **1,81%** **100,00%**

Comentários sobre o Desempenho:

Receita Operacional Bruta. A receita operacional bruta apresentou crescimento de 26,2%, passando de R\$ 103,4 milhões no 4T05 para R\$ 130,5 milhões no 4T06. No acumulado do ano o crescimento foi de 13,4%, passando de R\$ 374,7 milhões em 2005 para R\$ 425,0 milhões em 2006. Este crescimento decorreu principalmente em função da evolução das obras dos empreendimentos em construção e das vendas dos estoques, permitindo um aumento da apropriação de receitas.

Impostos sobre Vendas. Os impostos sobre vendas aumentaram 27,2%, passando de R\$ 4,1 milhões no 4T05 para R\$ 5,2 milhões no 4T06. No acumulado do ano o crescimento foi de 3,8%, passando de R\$ 13,3 milhões em 2005 para R\$ 13,8 milhões em 2006.

Receita Operacional Líquida. A receita operacional líquida apresentou um crescimento de 26,2%, passando de R\$ 99,3 milhões no 4T05 para R\$ 125,3 milhões no 4T06. No acumulado do ano, o crescimento foi de 13,8%, passando de R\$ 361,5 milhões em 2005 para R\$ 411,3 milhões em 2006, em linha com o aumento de nossa receita operacional bruta.

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos. O custo dos imóveis e serviços vendidos apresentou crescimento de 12,7%, de R\$ 71,7 milhões no 4T05 para R\$ 80,8 milhões no 4T06. No acumulado o crescimento foi de 10,2%, passando de R\$ 256,6 milhões em 2005 para R\$ 282,9 milhões em 2006. Esse crescimento foi decorrente do maior volume de obras em construção no período.

Lucro Bruto. O lucro bruto apresentou um crescimento de 61,3%, passando de R\$ 27,6 milhões no 4T05 para R\$ 44,5 milhões no 4T06. No acumulado do ano, o crescimento foi de 22,4%, passando de R\$ 104,8 em 2005 para R\$ 128,3 milhões em 2006. A margem bruta do 4T06 foi de 35,5% e no acumulado de 2006, 31,2%, representando um crescimento de 2,2 p.p. em relação à margem de 29,0% obtida em 2005.

Despesas Administrativas. As despesas administrativas aumentaram 46,9% em termos nominais, passando de R\$ 7,7 milhões no 4T05 para R\$ 11,3 milhões no 4T06. No acumulado do ano o aumento foi de 27,0%, passando de R\$ 30,1 milhões em 2005 para R\$ 38,2 milhões em 2006. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas administrativas tiveram um aumento marginal, passando de 8,3% em 2005 para 9,3% em 2006. Esse aumento decorre dos investimentos direcionados para expansão geográfica da Companhia, como também dos 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 2,8%, passando de R\$ 11,9 milhões no 4T05 para R\$ 12,2 milhões no 4T06. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas comerciais reduziram 2,2 p.p. No acumulado do ano o aumento foi de 9,9%, passando de R\$ 41,6 milhões em 2005 para R\$ 45,7 milhões em 2006, representando, em relação à receita operacional líquida, respectivamente, 11,5% e 11,1%.

EBITDA. O EBITDA totalizou R\$ 22,8 milhões no 4T06, apresentando um acréscimo de 144,8% sobre 4T05. A margem de EBITDA do 4T06 foi de 18,2%, representando um aumento de 8,8 p.p. sobre o 4T05. No acumulado do ano houve um aumento de 25,6%, passando de R\$ 40,9 milhões em 2005 (margem de 11,3%) para R\$ 51,4 milhões em 2006 (margem de 12,5%). Esse aumento é decorrente da combinação do aumento de receita apropriada com aumento da margem bruta.

Depreciação e Amortização. A despesa de depreciação e amortização mantiveram-se estáveis no 4T06 em relação ao 4T05, totalizando R\$ 0,2 milhão. No acumulado do ano, houve uma redução de 39,0%, passando de R\$ 1,4 milhão em 2005 para R\$ 0,9 milhão em 2006. 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 461,6%, passando de R\$ 3,7 milhões de despesas no 4T05 para uma receita de R\$ 13,3 milhões no 4T06. No acumulado do ano, as receitas financeiras totalizaram R\$ 47,4 milhões em 2006, frente às despesas financeiras de R\$ 20,4 milhões em 2005. 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 aumentaram no 4T06 em relação ao 4T05, passando de 1,7 milhões para 1,9 milhão. No acumulado do ano, houve uma redução de 4,3%, passando de R\$ 7,3 milhões em 2005 para R\$ 7,0 milhões em 2006. 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.

Imposto de Renda e Contribuição Social. A provisão para imposto de renda e contribuição social passou de uma receita de R\$ 1,3 milhão no 4T05 para R\$ 6,1 milhões de despesa no 4T06. No acumulado do ano passou de R\$ 1,7 milhões em 2005 (corrente - R\$ 4,5 milhões e diferidos - R\$

2,8 milhões), para R\$ 2,1 em 2006 (corrente - R\$ 3,7 milhões e R\$ 1,6 milhões diferidos). A provisão para imposto de renda e contribuição social segue a legislação societária, tanto para as empresas tributadas pelo lucro real, quanto pelo lucro presumido, e difere da legislação fiscal.

Lucro Líquido. O lucro líquido ajustado passou de R\$ 7,2 milhões no 4T05 para R\$ 29,2 milhões no 4T06. No acumulado do ano, o lucro líquido ajustado passou de R\$ 20,2 milhões em 2005 para R\$ 93,6 milhões em 2006. A margem líquida ajustada cresceu de 5,6% em 2005 para 22,8% em 2006.

Endividamento:

A companhia encerrou o 4T06 com um endividamento total de R\$ 126,6 milhões, 0,9% inferior ao 3T06. Desse total, R\$ 125,0 milhões referem-se a operações de crédito imobiliário, ou seja, financiamento para construção dos empreendimentos, que se manteve em linha em relação ao 3T06.

Em relação aos empréstimos para capital de giro houve uma redução de 27,2%, passando de R\$ 2,3 milhões no 3T06 para R\$ 1,6 milhão no 4T06 em função das amortizações ocorridas no período.

O total de disponibilidades apresentou uma redução de 25,6%, passando de R\$ 441,7 milhões no 3T06 para R\$ 328,7 milhões no 4T06, em função basicamente dos investimentos no aumento dos estoques de terrenos.

Endividamento	4T06	3T06	Var (%)
Endividamento - Curto Prazo			
Financiamentos para construção	87.693	57.719	51,9%
Empréstimos - capital de giro	1.639	2.251	-27,2%
Endividamento - Longo Prazo			
Financiamentos para construção	37.278	67.754	-45,0%
Empréstimos - capital de giro			
Total do Endividamento	126.610	127.724	-0,9%
Disponibilidades financeiras			
Caixa e bancos	18.983	8.527	122,6%
Aplicações financeiras - curto prazo	308.064	431.359	-28,6%
Aplicações financeiras - longo prazo	1.644	1.768	-7,0%
Total das disponibilidades	328.691	441.654	-25,6%
Endividamento Líquido	(202.081)	(313.930)	-35,6%

Teleconferências e Webcasts para Discussão dos Resultados:

A Rossi Residencial realizará teleconferências para discussão dos resultados do quarto trimestre de 2006 e ano 2006:

Teleconferência em Português	Teleconferência em Inglês
Quinta-feira, 15 de fevereiro de 2007	Quinta-feira, 15 de fevereiro de 2007
10:00 (horário de Brasília) / 7:00 AM (EST)	12:00 (horário de Brasília) / 9:00 AM (EST)
Telefone de acesso: 55 11 4688-6301	Telefone de acesso: 1 973 935-8510
Código: Rossi	Código: 8374915

Transmissão ao vivo pelo Internet: 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, Campinas e Belo Horizonte, está presente em 27 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.

Relações com Investidores

Sergio Rossi Cuppoloni – Diretor

sergiorossi@rossiresidencial.com.br

55 11 3759-7222

Demonstração de Resultados R\$ (mil)	4T06	4T05	Var (%)	2006	2005	Var (%)
Receita Operacional Bruta						
Venda de Imóveis e serviços	130.494	103.373	26,2%	425.023	374.743	13,4%
(-) Impostos sobre vendas	(5.208)	(4.094)	27,2%	(13.765)	(13.263)	3,8%
Receita Líquida	125.286	99.279	26,2%	411.258	361.480	13,8%
Custo dos Imóveis e Serviços	(80.825)	(71.714)	12,7%	(282.914)	(256.632)	10,2%
Lucro Bruto	44.461	27.565	61,3%	128.344	104.848	22,4%
Margem Bruta	35,5%	27,8%	7,7 p.p.	31,2%	29,0%	2,2 p.p.
(Despesas) Receitas Operacionais						
Administrativas	(11.337)	(7.720)	46,9%	(38.243)	(30.124)	27,0%
Comerciais	(12.244)	(11.905)	2,8%	(45.705)	(41.582)	9,9%
Depreciação e Amortização	(233)	(246)	-5,3%	(865)	(1.417)	-39,0%
(Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas	13.342	(3.690)	-461,6%	47.439	(20.379)	-332,8%
Receitas de Financiamento a Clientes	1.916	1.671	14,7%	6.949	7.263	-4,3%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2	(298)	-100,7%	15	482	-96,9%
Total	(8.554)	(22.188)	-61,4%	(30.410)	(85.756)	-64,5%
Lucro Operacional	35.907	5.377	567,8%	97.934	19.091	413,0%
Outras Receitas e (Despesas)	(598)	506	-218,2%	(51.742)	2.989	-1831,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.060)	1.312	-561,9%	(2.104)	(1.729)	21,7%
Participação dos empregados nos resultados	0	(2)		(387)	(173)	123,7%
Lucro Líquido do Exercício	29.249	7.193	306,6%	43.701	20.178	116,6%
Margem Líquida	23,3%	7,2%	16,1 p.p.	10,6%	5,6%	5,0 p.p.
Itens não recorrentes						
Gastos com emissão de ações	0			49.876		
Lucro Líquido Ajustado	29.249	7.193	306,6%	93.577	20.179	363,8%
Margem Líquida Ajustada	23,3%	7,2%	16,1 p.p.	22,8%	5,6%	17,2 p.p.
E.B.I.T.D.A.						
Lucro Operacional	35.907	5.377	567,8%	97.934	19.092	413,0%
(+) Depreciação e Amortização	233	246	-5,3%	865	1.417	-39,0%
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líquidas	(13.342)	3.690	-461,6%	(47.439)	20.378	-332,8%
E.B.I.T.D.A.	22.798	9.313	144,8%	51.360	40.887	25,6%
Margem E.B.I.T.D.A.	18,2%	9,4%	8,8 p.p.	12,5%	11,3%	1,2 p.p.

ATIVO	4T06	% do Total	3T06	% do Total
CIRCULANTE				
Caixa e bancos	18.983	1,3%	8.527	0,6%
Aplicações financeiras	308.064	20,7%	431.359	29,6%
Contas a receber de clientes	148.773	10,0%	143.036	9,8%
Imóveis a comercializar	498.659	33,5%	432.931	29,7%
Despesas antecipadas	25.096	1,7%	33.875	2,3%
Outros créditos	92.741	6,2%	75.839	5,2%
Total do Circulante	1.092.316	73,3%	1.125.567	77,1%
NÃO CIRCULANTE				
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO				
Contas a receber de clientes	243.264	16,3%	215.945	14,8%
Aplicações financeiras	1.644	0,1%	1.768	0,1%
Imóveis a comercializar	52.853	3,5%	45.887	3,1%
Depósitos judiciais	5.155	0,3%	5.884	0,4%
IR e contrib. social diferidos	53.131	3,6%	46.419	3,2%
Outros créditos	15.222	1,0%	-	0,0%
Total do Realizável a Longo Prazo	371.269	24,9%	315.903	21,6%
PERMANENTE				
Investimentos	21.498	1,4%	13.574	0,9%
Imobilizado	2.517	0,2%	1.765	0,1%
Intangível	2.766	0,2%	2.533	0,2%
Total do Permanente	26.781	1,8%	17.872	1,2%
TOTAL DO ATIVO	1.490.366	100,0%	1.459.342	100,0%

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO.	4T06	% do Total	3T06	% do Total
CIRCULANTE				
Empréstimos e financiamentos	89.332	6,0%	59.970	4,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	101.844	6,8%	116.743	8,0%
Fornecedores	12.916	0,9%	13.628	0,9%
Salários e encargos sociais	3.734	0,3%	4.702	0,3%
Impostos e contribuições a recolher	9.302	0,6%	6.544	0,4%
Dividendos a pagar	10.380	0,7%	-	0,0%
Adiantamento de clientes	1.578	0,1%	15.587	1,1%
Outras contas a pagar	59.826	4,0%	33.821	2,3%
Total do Circulante	288.912	19,4%	250.995	17,2%
NÃO CIRCULANTE				
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO				
Empréstimos e Financiamentos	37.278	2,5%	67.754	4,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	48.008	3,2%	49.327	3,4%
Impostos e contribuições a recolher	4.476	0,3%	3.194	0,2%
Adiantamento de clientes	9.369	0,6%	-	0,0%
Outras contas a pagar	22.646	1,5%	26.324	1,8%
Total do Exigível a Longo Prazo	121.777	8,2%	146.599	10,0%
PATRIMONIO LIQUIDO				
Capital social	445.117	29,9%	445.117	30,5%
Reservas de capital	539.323	36,2%	540.263	37,0%
Reservas legal	8.087	0,5%	5.902	0,4%
Reservas de retenção de lucros	87.150	5,8%	70.466	4,8%
Total do Patrimônio Líquido	1.079.677	72,4%	1.061.748	72,8%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.490.366	100,0%	1.459.342	100,0%