

Vendas contratadas cresceram 11% no 1T08 (R\$ 415,3 milhões). Receita Líquida de R\$ 189 milhões no período.

São Paulo, 15 de maio de 2008 – A Rossi Residencial S.A. (Bovespa: RSID3), uma das principais incorporadoras de imóveis residenciais do País, anuncia os resultados de 1T08. 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 1º trimestre de 2007 (1T07), exceto onde indicado o contrário e já foram ajustadas pelas novas práticas contábeis adotadas em 2008.

RSID3: R\$ 18,68 por ação
Total de ações: 157.703.628
Valor de mercado: R\$ 2,9 bilhões
Preço de fechamento: 14/05/2008

Teleconferências

Teleconferência em Português
16/05/2008 às 10h00
Número: 11 2188-0188
Código da Conferência: Rossi

Teleconferência em Inglês
16/05/2008 às 12h00
Número: (1 973) 935-8893
Código da Conferência: 43067646

Transmissão ao vivo pela Internet em
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

Comentário da Administração sobre o 1T08

- No primeiro trimestre do ano lançamos um VGV de R\$ 267,9 milhões, a parte Rossi representa 66% desse total. As vendas contratadas do período atingiram R\$ 415,3 milhões, a participação na Rossi foi de 75%. Nosso cronograma de lançamentos do 1T08 foi afetado pelo adiamento de dois grandes projetos.
- Continuamos a investir em landbank respeitando a estratégia de diversificação geográfica e de produto por segmento de renda, incrementando nossa participação no segmento econômico. Atualmente temos um landbank de R\$ 15,2 bilhões VGV, sendo que 66% foram adquiridos através de permutas. Apenas no segmento econômico temos R\$ 5 bilhões em VGV.
- Dando continuidade a nossa expansão geográfica começamos a operar nas cidades de Uberlândia, Campo Grande e Itaguaí. Atualmente estamos presentes em 54 cidades e 13 estados.
- A Rossi vendas já conta com 156 corretores e está atuando em São Paulo, Porto Alegre, Rio de Janeiro e Campinas e no futuro estará presente em todas as nossas regionais. A Rossi Vendas foi responsável por R\$ 51 milhões em vendas nos três primeiros meses do ano, ou 12% do total de vendas.
- Nesse trimestre a Rossi iniciou o processo de adoção de práticas contábeis em conformidade com os padrões internacionais. Analisamos os impactos decorrentes da Lei 11.638/07 e apresentamos nossas conclusões em notas explicativas ao ITR.
- No final do mês de abril a Rossi Residencial passou a integrar a carteira do Índice Bovespa. Somos a terceira empresa do setor de Incorporação e Construção Imobiliária a compor o Índice Bovespa. O peso da companhia no Índice é de 0,541% representando a 51ª posição na carteira.
- No dia 2 de maio as ações da Rossi bateram um volume diário recorde de R\$ 108 milhões. A inclusão da Rossi no Ibovespa aliado a notícia da elevação do rating soberano de longo prazo em moeda estrangeira do Brasil para grau de investimento concedido pela Standard & Poor's contribuíram para o aumento da liquidez do papel.
- A Rossi no mês de abril, obteve da Caixa Econômica rating A, classificação mais alta de crédito concedido pela instituição.

Heitor Cantergiani - C.E.O.

Indicadores operacionais	1T08	1T07*	Var.
Lançamentos			
Lançamentos	5	7	-29%
Área útil lançada (000 m ²)	84	151	-44%
Unidades lançadas	1.065	1.265	-16%
VG ¹ dos lançamentos (R\$ milhões)	268	460	-42%
VG dos lançamentos % Rossi (R\$ milhões)	178	410	-57%
Preço médio dos lançamentos por m ² (R\$ milhões)	3.175	3.039	4%

Vendas

Vendas contratadas	415	375	11%
Vendas contratadas % Rossi	313	287	9%
Área útil vendida (000 m ²)	164	120	31%
Unidades vendidas	1.611	1.247	29%

Indicadores financeiros (R\$ milhões)	1T08	1T07*	Var.	1T07 divulgado	Var.
Receita Operacional Líquida	189	164	15,6%	164	15,6%
Lucro Bruto	49	53	-8,7%	57	-15,1%
Margem Bruta	25,8%	32,6%	-6,8 p.p.	35,1%	-9,3 p.p.
Lucro Operacional	25	35	-29,2%	41	-40,5%
Margem Operacional (%)	13,0%	21,2%	13,0 p.p.	25,2%	-12,2 p.p.
EBITDA	5	22	-78,4%	33	-85,3%
Margem EBITDA (%)	2,5%	13,6%	-11,1 p.p.	20,1%	-17,5 p.p.
Lucro Líquido do Exercício	20	29	-29,6%	36	-42,9%
Lucro Líquido do Exercício Ajustado ²	20	29	-29,6%	36	-42,9%
Margem Líquida (%)	10,8%	17,7%	-6,9 p.p.	21,8%	-11,0 p.p.
Margem Líquida Ajustada ² (%)	10,8%	17,7%	-6,9 p.p.	21,8%	-11,0 p.p.

Balanco (R\$ milhões)	1T08	4T07	Var.
Dívida Líquida	361,0	224,8	61%
Disponibilidades	119,8	255,9	-53%
Patrimônio Líquido	1.084,3	1.171,3	-7%
Total de Ativos	2.051,0	2.223,8	-8%

*Valores ajustados pela prática contábil atual

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.

² excluindo os efeitos dos itens não-recorrentes

Mudança de práticas contábeis

Visando a adoção das melhores práticas contábeis e em linha com as práticas contábeis internacionais, apresentamos no quadro abaixo as mudanças implementadas nesse trimestre.

	Até 2007	A partir de 2008
Despesas de marketing	Os gastos com publicidade e propaganda relacionados aos empreendimentos imobiliários eram diferidos e amortizados ao resultado na proporção dos custos incorridos em relação ao custo total (percentual de conclusão).	Os gastos com publicidade e propaganda (intangíveis) são levados ao resultado quando da sua ocorrência.
Stands de vendas	Os gastos diretamente relacionados com a construção dos stands de vendas e mobiliário dos empreendimentos (tangíveis) são diferidos e apropriados ao resultado, na proporção dos custos incorridos em relação ao custo orçado total (percentual de conclusão).	No caso de desuso pela venda integral das unidades ou demolição, o saldo remanescente é apropriado ao resultado.
Encargos financeiros	Os encargos financeiros dos financiamentos imobiliários eram capitalizados e apropriados ao resultado na proporção dos custos incorridos em relação ao custo total (percentual de conclusão), na rubrica "despesas financeiras".	Os encargos financeiros dos financiamentos imobiliários, das dívidas de terrenos adquiridos a prazo e das debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado pelo critério de percentual de conclusão, na rubrica "custos dos imóveis vendidos".

Lançamentos e vendas

Lançamos 5 empreendimentos em 1T08 que representam vendas potenciais (VGV) no valor de R\$ 267,9 milhões (vs R\$ 459,7 milhões em 1T07), dos quais R\$ 177,8 milhões (66,4%) correspondem à parte Rossi. Lançamos 1.065 unidades com preço médio por m² de R\$ 3.175.

Lançamentos em Unidades	1T08	1T07	Var.
Imóveis residenciais			
Até R\$ 120,0 mil	-	118	-
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	249	-	-
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	-	591	-
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	-	336	-
Acima de R\$ 500,1 mil	187	220	-15%
Imóveis comerciais	629	-	-
Total	1.065	1.265	-16%

Lançamentos em R\$ milhões	1T08	1T07	Var.
Imóveis residenciais			
Até R\$ 120,0 mil	-	14,1	-
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	42,6	-	-
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	-	155,9	-
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	-	137,9	-
Acima de R\$ 500,1 mil	122,6	151,9	-19%
Imóveis comerciais	102,6	-	-
Total	267,9	459,7	-42%

Lançamentos em R\$ milhões (% Rossi)	1T08	1T07	Var.
Imóveis residenciais			
Até R\$ 120,0 mil	-	9,9	-
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	24,2	-	-
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	-	155,9	-
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	-	137,9	-
Acima de R\$ 500,1 mil	92,0	106,3	-13%
Imóveis comerciais	61,6	-	-
Total	177,8	409,9	-57%

Vendas

As vendas contratadas no 1T08 em termos consolidados atingiram R\$ 415,3 milhões, um crescimento de 11% em relação às vendas do mesmo período do ano passado. Desse total, a parte Rossi atingiu R\$ 312,9 milhões.

Vendas em Unidades	1T08	1T07	Var.
Imóveis residenciais			
Até R\$ 120,0 mil	232	139	67%
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	353	160	121%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	414	650	-36%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	328	166	98%
Acima de R\$ 500,1 mil	128	122	5%
Imóveis comerciais	156	10	1460%
Total	1.611	1.247	29%

Vendas em R\$ milhões	1T08	1T07	Var.
Imóveis residenciais			
Até R\$ 120,0 mil	23,6	10,8	119%
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	56,0	31,3	79%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	116,0	182,9	-37%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	118,3	63,0	88%
Acima de R\$ 500,1 mil	78,4	85,6	-8%
Imóveis comerciais	22,9	1,7	1275%
Total	415,3	375,2	11%

Vendas em R\$ milhões (% Rossi)	1T08	1T07	Var.
Imóveis residenciais			
Até R\$ 120,0 mil	23,5	10,7	120%
De R\$ 120,1 mil a R\$ 200,0 mil	38,3	28,8	33%
De R\$ 200,1 mil a R\$ 350,0 mil	100,0	149,7	-33%
De R\$ 350,1 mil a R\$ 500,0 mil	80,7	42,1	92%
Acima de R\$ 500,1 mil	55,0	54,4	1%
Imóveis comerciais	15,4	1,3	1120%
Total	312,9	286,9	9%

A tabela a seguir apresenta os projetos lançados em 2007 e no 1T08.

Lançto. 2007	Cidade	Projeto	Unid.	Vendido até 31/12/07	Vendido até 31/03/08	Vendido até 30/04/08	VGV Rossi	% Rossi
Janeiro	Vitória	Vitoria Bay	269	100%	100%	100%	89.249	100%
Fevereiro	Campinas	Ruas da Villa – Res. Original	52	94%	96%	100%	12.299	100%
Fevereiro	São Paulo	Brooklin to Live	112	40%	44%	46%	55.328	100%
Fevereiro	São Paulo	Mont Serrat	220	77%	79%	81%	106.307	70%
Março	Campinas	Avalon I	118	97%	97%	97%	9.875	70%
Março	Porto Alegre	Autentique	224	39%	42%	43%	82.556	100%
Março	R. de Janeiro	Liberty Green	270	47%	48%	49%	54.317	100%
			1.265	68%	69%	71%	409.932	
Abril	Campinas	Avalon II	136	96%	96%	96%	11.616	70%
Abril	Campinas	Avalon III	110	95%	95%	95%	10.340	70%
Mai	São Carlos	Orizzonte di San Carlo	150	59%	63%	64%	20.817	100%
Junho	Campinas	Cond. dos Papiros	66	61%	68%	68%	5.544	100%
Junho	Guarujá	Pantai Península	86	0%	0%	0%	62.455	100%
Junho	Rib. Preto	Vila Trópicos	64	20%	20%	20%	23.756	100%
Junho	R. de Janeiro	Aquagreen	372	56%	57%	59%	96.150	100%
Junho	Santos	Passeio Embaré	96	48%	51%	52%	24.755	50%
Junho	São Paulo	Massimo Alto da Mooca	212	79%	91%	92%	50.694	75%
Junho	Valinhos	Vértice I	94	100%	100%	100%	6.656	70%
Junho	Valinhos	Vértice II	73	99%	99%	99%	5.263	70%
Junho	Valinhos	Vértice III	99	100%	100%	100%	6.847	70%
Junho	Vitória	Privilege	192	84%	86%	87%	76.270	70%
			1.750	70%	73%	74%	401.162	
Agosto	Curitiba	Boulevard Rebouças	280	96%	98%	99%	31.817	50%
Agosto	Sorocaba	Reserva Campolim	102	62%	70%	73%	17.771	50%
Setembro	São Paulo	Jardim Leopoldina	396	16%	23%	26%	98.754	70%
Setembro	São Caetano	Pateo Catalunya	700	28%	40%	46%	255.784	100%
Setembro	Porto Alegre	Verdi I	339	82%	83%	87%	38.921	100%
Setembro	Porto Alegre	Verdi II	379	23%	46%	64%	42.865	100%
Setembro	R. de Janeiro	Vila Imperial	304	73%	81%	81%	48.930	100%
			2.500	47%	57%	62%	534.843	
Outubro	Campinas	Avalon Parque das Praças	137	42%	68%	83%	12.802	70%
Outubro	Campinas	Avalon Praças Residenciais	116	84%	88%	91%	10.302	70%
Outubro	Campinas	Cond. Jaboticabeiras	102	9%	56%	63%	6.653	100%
Outubro	Campinas	Cond. dos Alecrins	150	0%	2%	32%	12.404	100%
Outubro	Campinas	Cond. das Alamandas	150	10%	28%	57%	13.653	100%
Outubro	Campinas	Residencial Caapuã	132	47%	59%	66%	8.199	25%
Novembro	Sorocaba	Praça Maior	263	87%	92%	92%	12.310	50%
Novembro	Campinas	Residencial Passárgada	52	13%	17%	17%	8.385	50%

Lançto. 2007	Cidade	Projeto	Unid.	Vendido até 31/12/07	Vendido até 31/03/08	Vendido até 30/04/08	VGV Rossi	% Rossi
Novembro	R.de Janeiro	Villaggio Praças Residenciais	360	69%	85%	88%	55.643	100%
Novembro	Campinas	Shine	96	4%	42%	64%	12.054	60%
Novembro	R.de Janeiro	Ventanas Resort	286	0%	39%	44%	44.691	43%
Dezembro	Campinas	Spot Galleria	198	76%	83%	83%	21.418	70%
Dezembro	Porto Alegre	Vintage	146	58%	78%	85%	46.549	65%
Dezembro	Porto Alegre	Vivenda do Ecoville	316	0%	34%	55%	87.828	100%
Dezembro	Porto Alegre	Jardim do Lago	164	80%	94%	94%	13.849	50%
Dezembro	Porto Alegre	Vivendas do Lago	167	11%	19%	31%	14.986	50%
Dezembro	São Paulo	Brisa Neo Residence	220	0%	5%	8%	65.322	100%
Dezembro	São Paulo	Allegro	108	0%	4%	5%	12.580	100%
Dezembro	Campinas	L'Office	152	0%	83%	95%	15.525	70%
Dezembro	Campinas	My Home Prime	55	0%	0%	0%	27.117	70%
Dezembro	Campinas	Tríade	270	0%	10%	14%	36.092	100%
Dezembro	R.de Janeiro	Celebrity Enseada	294	0%	43%	50%	82.232	70%
Dezembro	Recife	The Plaza	199	0%	7%	9%	14.806	50%
			4.133	27%	48%	56%	635.401	
Total em 2007			9.648	45%	57%	63%	1.981.337	
VSO (ajustado) *				56%	60%	66%		

Lançto. 2008	Cidade	Projeto	Unid.	Vendido até 31/03/08	Vendido até 30/04/08	VGV Rossi	% Rossi
Fevereiro	São Paulo	Rossini	52	38%	50%	46.178	100%
Fevereiro	Campinas	Sirius	76	9%	25%	6.835	50%
Fevereiro	Natal	Solar Alta Vista	135	61%	67%	45.851	60%
Fevereiro	Fortaleza	Beach Village	173	25%	33%	17.373	60%
Fevereiro	Fortaleza	Duets Office Towers	629	10%	21%	61.585	60%
Total em 2008			1.065	20%	30%	177.820	
VSO (ajustado) *				29%	44%		

* VSO ajustado desconsidera o VGV dos empreendimentos ou fase de empreendimentos que não abriram para contratação de vendas

	Mar/08	Dez/07	Var.
Receitas e Resultados a apropriar			
Receitas a apropriar	1.165,7	1.050,1	11,0%
Resultados a apropriar	409,0	372,5	9,8%
Margem resultados a apropriar REF	35,1%	35,5%	-0,2 p.p.

A tabela de receita e resultados a apropriar mostra que o desempenho das vendas tem proporcionado crescimento constante no saldo de resultados a apropriar, encerrando 1T08 com R\$ 1.165,7 milhões ou 11% superior ao 4T07. A margem bruta do REF ficou em 35,1%, já deduzido dos encargos financeiros conforme prática contábil atual.

Obras em andamento

Em 31 de março de 2008, a empresa contava com 77 canteiros de obras, totalizando 107 empreendimentos que representam 16.492 unidades em fase de construção. Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do país, até 31 de março de 2008, lançamos 43.528 imóveis, num total de 4.720.699 m² de área construída, das quais 27.036 unidades, equivalentes a 2.605.150 m² 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 31 de março de 2008 tínhamos 129 terrenos em carteira para futuros empreendimentos. Esse estoque de terrenos equivale a um VGV potencial de R\$ 15,2 bilhões, cuja parte Rossi corresponde a R\$ 10,7 bilhões (70%). 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\$ 5,0 bilhões de VGV (R\$ 3,4 bilhões % Rossi) 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).

Nesse trimestre começamos a operar em Uberlândia, Campo Grande e Itaguaí. Atualmente estamos presentes em 54 cidades e 13 estados. Priorizamos a compra de terrenos por meio de permuta, portanto, até o fim de março, 66% do nosso estoque de terrenos foram adquiridos por essa modalidade.

Banco de terrenos R\$ mil	Até R\$ 120 mil	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	Loteamento	Total	%
São Paulo	259	188	480	1.132	779	-	130	2.968	19%
Campinas	329	168	985	167	146	15	655	2.466	16%
Oeste Paulista	154	89	170	-	-	-	-	413	3%
Rio de Janeiro	426	613	2.367	449	362	-	-	4.216	28%
Sul	190	1.508	1.161	43	66	105	-	3.074	20%
Belo Horizonte	940	16	31	-	332	242	-	1.562	10%
Nordeste	434	-	70	44	-	-	-	549	4%
Total	2.732	2.583	5.264	1.834	1.686	362	785	15.247	100%
Distribuição	18%	17%	35%	12%	11%	2%	5%	100%	

Desempenho Financeiro

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida apresentou um crescimento de 15,6%, passando de R\$ 163,5 milhões no 1T07 para R\$ 189,0 milhões no 1T08.

No setor de incorporação as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento. Dessa forma, conforme apresentado no quadro a seguir, 69% da receita apropriada nesse trimestre são oriundas de empreendimentos lançados entre 2002 e 2006, não refletindo ainda, o forte crescimento de lançamentos e vendas ocorrido em 2007, cujas obras terão início ao longo de 2008.

Ano de Lançamento	1T08				1T07			
	Vendas Contratadas		Receitas Líquidas		Vendas Contratadas		Receitas Líquidas	
	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%	R\$ milhões	%
2008	57,4	18%	7,7	4%	0	0%	0	0%
2007	195,3	62%	50,5	27%	126,0	44%	41,9	26%
2006	22,1	7%	70,1	37%	140,5	49%	54,8	34%
2005	5,8	2%	26,6	14%	3,3	1%	32,7	20%
2004	26,8	9%	28,3	15%	8,4	3%	23,5	14%
2003	5,3	2%	5,7	3%	8,8	3%	10,7	7%
2002	119	0%	186	0%	(131)	0%	(115)	0%
Total	312,9	82%	189,0	100%	286,9	56%	163,5	100%

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos

Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, os encargos financeiros decorrentes de financiamento à produção, antes apropriados na rubrica "despesas financeiras", passam a ser apropriados na rubrica "custo dos imóveis vendidos". Não houve mudança no critério de capitalização dos encargos financeiros decorrente de financiamento à produção.

Os encargos financeiros das debêntures, antes apropriados mensalmente ao resultado, passam a ser capitalizados e apropriados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos", pelo percentual de evolução das obras beneficiadas pelos recursos das debêntures. O mesmo critério é adotado para os encargos financeiros de aquisição de terrenos.

Já refletindo as novas práticas contábeis, o custo dos imóveis e serviços vendidos no trimestre foi de R\$ 140,3 milhões, 27,4% acima do 1T07 ajustado pelas novas práticas.

Custo dos Imóveis Vendidos	R\$ milhões				
	1T08	% Receita Líquida	1T07	% Receita Líquida	Varição
Obras	133,0	70,4%	106,1	64,9%	-5,4 p.p.
Encargos Financeiros	7,3	3,9%	4,0	2,5%	-1,4 p.p.
Custos dos Imóveis Vendidos	140,3	74,2%	110,2	67,4%	-6,8 p.p.

Lucro Bruto

O lucro bruto apresentou uma redução de 8,7%, passando de R\$ 53,3 milhões no 1T07 para R\$ 48,7 milhões no 1T08. A margem bruta do 1T08 foi de 25,8% representando uma redução de 6,8 p.p. em relação à margem de 32,6% obtida no 1T07, ajustada pelas novas práticas contábeis.

A redução da margem bruta nesse trimestre foi decorrente, principalmente, de reorçamento de obra, que impactou em 3,8 p.p., além do aumento dos encargos financeiros, agora apropriados em custo dos imóveis vendidos, representando 1,4 p.p.

Despesas Administrativas

As despesas administrativas totalizaram R\$ 22,7 milhões, representando um aumento de 87,7% em termos nominais, em relação ao 1T07. Comparativamente ao 4T07, houve um aumento de 15,3%, em linha com nosso planejamento de estrutura para o crescimento de lançamentos e vendas em 2008. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas administrativas apresentaram aumento, passando de 7,4% no 1T07 para 12,0% no 1T08. Com o início das obras relativas aos empreendimentos lançados em 2007 e sua respectiva contribuição na apropriação da receita, haverá diluição nas despesas administrativas impactando diretamente nas margens líquida e de EBITDA.

Despesas Comerciais

Conforme mencionado anteriormente, os gastos com publicidade e propaganda dos empreendimentos imobiliários passaram a ser apropriados ao resultado na medida em que ocorrem e os gastos com stands continuam sendo diferidos e são amortizados pelo prazo de vida útil.

Dessa forma, as despesas comerciais aumentaram 23,7%, passando de R\$ 22,8 milhões no 1T07 para R\$ 28,3 milhões no 1T08. Relativamente à receita líquida, houve um aumento de 1 p.p, atingindo 15% no 1T08.

EBITDA

O EBITDA totalizou R\$ 4,8 milhões no 1T08, apresentando uma redução de 78,4% sobre 1T07. A margem de EBITDA do 1T08 foi de 2,5%, reduzindo 11,1 p.p. em relação ao 1T07. A margem EBITDA foi fortemente impactada em função da redução na margem bruta, combinada ao aumento das despesas comerciais pela adoção das novas práticas contábeis e, ainda, pelo aumento do peso relativo das despesas administrativas.

	R\$ milhões		
E.B.I.T.D.A.	1T08	1T07	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Operacional	24,5	34,6	-29,2%
(+) Depreciação e Amortização	0,3	0,3	39,4%
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líquidas	(25,6)	(14,2)	79,6%
(+) encargos financeiros	7,3	4,0	81,6%
Participação dos Empregados/Administradores	(1,8)	(2,4)	-26,5%
E.B.I.T.D.A.	4,8	22,2	78,4%
Margem E.B.I.T.D.A.	2,5%	13,6%	11,1 p.p.

(Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas

Com a adoção das novas práticas contábeis, os encargos financeiros decorrentes do financiamento a produção, debêntures e contas a pagar de terrenos não são apropriados em despesas financeiras. Dessa forma, as receitas financeiras líquidas apresentaram um crescimento de 79,6%, passando de R\$ 14,3 milhões no 1T07 para R\$ 25,6 milhões no 1T08.

Receitas de Financiamentos a Clientes

As receitas de financiamentos a clientes apresentaram um redução de 28,5%, passando de R\$ 2,1 milhões no 1T07 para R\$ 1,5 milhão no 1T08. A empresa manter sua estratégia de não financiar os clientes após a entrega das chaves.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos passou de R\$ 2,2 milhões no 1T07, para R\$ 1,0 milhão no 1T08. Essa redução é decorrente da constituição de créditos sobre prejuízos fiscais das controladas. O imposto de renda e contribuição social corrente passou de R\$ 0,5 milhão no 1T07 para R\$ 1,0 milhão no 1T08. 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 passou de R\$ 28,9 milhões no 1T07 para R\$ 20,3 milhões no 1T08. A margem líquida reduziu 6,9p.p., passando de 17,7% no 1T07 para 10,8% no 1T08.

Lucro Líquido Ajustado

O lucro líquido ajustado apresentou uma redução de 27,0%, passando de R\$ 28,9 milhões no 1T07 para R\$ 21,0 milhões no 1T08. A margem líquida ajustada apresentou uma redução de 17,7% no 1T07 para 11,2% no 1T08.

Balanco Patrimonial

Disponibilidades

O total de disponibilidades apresentou uma redução de 53,2%, passando de R\$ 255,9 milhões no 4T07 para R\$ 119,8 milhões no 1T08, decorrente da utilização de caixa nas atividades operacionais e na formação de estoque de terrenos.

Contas a Receber

O saldo de contas a receber aumentou 10,5%, passando de R\$ 770,7 milhões no 4T07, para R\$ 851,4 no 1T08. 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	1T08	4T07	Var. (%)
Curto Prazo	250,3	238,4	5%
Longo Prazo	601,1	532,4	13%
Total	851,4	770,7	10%
Recebíveis de Incorporação a serem apropriados no balanço pelo PoC			
Curto Prazo	342	292	17%
Longo Prazo	821	753	9%
Total	1.163	1.045	11%
Total de Contas a Receber	2.014	1.816	11%

Estoques

Em 31 de março de 2008, o total de imóveis a comercializar de curto e longo prazo totalizou R\$ 863,6 milhões distribuídos conforme tabela abaixo:

Valor Contábil			
Imóveis a comercializar (R\$ mil)	1T08	4T07	Var.(%)
Imóveis concluídos	33,5	46,4	-28%
Imóveis em construção	191,5	157,6	22%
Terrenos para futuras incorporações	638,6	668,2	-4%
Total	863,6	872,2	-1%

Valores Gerenciais			
Estoque a Valor de Mercado (R\$ mil)	1T08	4T07	Var.(%)
Imóveis concluídos	68,2	88,3	29%
Imóveis em construção	1.356,7	1.140,4	-16%
Total	1.424,9	1.228,7	-14%

Endividamento

A companhia encerrou o 1T08 com um endividamento total de R\$ 480,8 milhões. Deste total, 36% ou R\$ 172,7 milhões referem-se a operações de crédito imobiliário, ou seja, financiamento para construção dos empreendimentos e 64% pelas debêntures. Do endividamento total, 78% são dívidas de longo prazo, conforme apresentado nos quadros a seguir:

Endividamento	Taxa de Juros	Mar/08	Dez/07	Var.
Endividamento – Curto Prazo		107,6	116,1	-7%
Financiamento para construção	TR + 9-11%	99,5	98,7	1%
Debêntures	-	8,1	17,4	0%
Endividamento – Longo Prazo		373,2	364,6	2%
Debêntures	106,6% do CDI	300,0	300,0	0%
Financiamento para construção	TR + 9-11%	73,2	64,6	13%
Endividamento Total		480,8	480,7	0%

Disponibilidades financeiras				
Caixa e bancos		20,6	31,8	-35%
Aplicações financeiras – curto prazo		98,0	222,9	-56%
Aplicações financeiras – longo prazo		1,2	1,2	0%
Total das disponibilidades		119,8	255,9	-53%
Endividamento Líquido		361,0	224,8	61%

Despesas	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014...
Debêntures	-	-	-	-	100,8	100,8	100,8
Financiamentos para construção	83,0	69,3	20,4	-	-	-	-
Total do Endividamento	83,0	69,3	20,4	-	100,8	100,8	100,8

Teleconferências

Em Português

Sexta-feira, 16 de maio de 2008

10:00 (Brasília) / 9:00 (EST)

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

Código da teleconferência: Rossi

Replay (disponível até 23/05/08):

(55 11) 2188-0188

Código de replay: Rossi

Em Inglês

Sexta-feira, 16 de maio de 2008

12:00 (Brasília) / 11:00 (EST)

Tel. de acesso: (1 973) 935-8893

Código da teleconferência: 43067646

Replay (disponível até 23/05/08):

(1 706) 645-9291

Código de replay: 43067646

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 54 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

Demonstração de Resultados (R\$ mil)

	1T08	1T07*	Var.(%)	1T07**	Var.(%)
Receita Operacional Bruta					
Venda de imóveis e serviços	195.771	168.899	15,9%	168.899	15,9%
(-) Impostos sobre vendas	(6.727)	(5.395)	24,7%	(5.395)	24,7%
Receita Líquida	189.044	163.504	15,6%	163.504	15,6%
Custo dos imóveis e serviços	(140.329)	(110.175)	27,4%	(106.148)	32,2%
Lucro Bruto	48.715	53.329	-8,7%	57.356	-15,1%
<i>Margem Bruta</i>	<i>25,8%</i>	<i>32,6%</i>	<i>-6,8 p.p.</i>	<i>35,1%</i>	<i>-9,3 p.p.</i>
(Despesas) Receitas Operacionais					
Comerciais	(28.266)	(22.849)	23,7%	(14.678)	133,9%
Administrativas	(22.682)	(12.086)	87,7%	(12.086)	54,5%
Depreciação e amortização	(361)	(259)	39,4%	(259)	39,4%
(Despesas) Receitas Financeiras, Líquidas	25.596	14.251	79,6%	8.640	196,3%
Receitas de Financiamento a Clientes	1.498	2.094	-28,5%	2.094	-28,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	4	137	100%	136	-97,1%
Total	(24.211)	(18.712)	29,4%	(16.152)	49,9%
Lucro (Prejuízo) Operacional	24.504	34.617	-29,2%	41.204	-40,5%
<i>Margem Operacional</i>	<i>13,0%</i>	<i>21,2%</i>	<i>-8,2 p.p.</i>	<i>25,2%</i>	<i>-12,2 p.p.</i>
Outras Receitas e (Despesas)	(403)	(595)	-32,4%	(595)	-32,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.991)	(2.718)	-26,8%	(4.958)	-59,8%
Participação dos Empregados	(1.769)	(2.406)	-26,5%	-	-
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	20.341	28.897	-29,6%	35.651	-42,9%
<i>Margem Líquida</i>	<i>10,8%</i>	<i>17,7%</i>	<i>-6,9 p.p.</i>	<i>21,8%</i>	<i>-11,0 p.p.</i>
Itens não recorrentes					
Gastos com emissão de ações/debêntures	741	-	-	-	-
Lucro Líquido Ajustado	21.082	28.897	-27,0%	35.651	-40,9%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>11,2%</i>	<i>17,7%</i>	<i>-6,5 p.p.</i>	<i>21,8%</i>	<i>-10,7 p.p.</i>
EBITDA					
Lucro (Prejuízo) Operacional	24.504	34.617	-29,2%	41.204	-40,5%
(+) Depreciação e Amortização	361	259	39,4%	259	39,4%
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras, Líq.	(25.596)	(14.251)	79,6%	(8.640)	196,3%
(+) encargos financeiros	7.312	4.027	81,6%	-	-
Participação dos Empregados	(1.769)	(2.406)	-26,5%	-	-
EBITDA	4.812	22.246	-78,4%	32.823	-85,3%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>2,5%</i>	<i>13,6%</i>	<i>-11,1 p.p.</i>	<i>20,1%</i>	<i>-17,5 p.p.</i>

*Valores ajustados pela prática contábil atual

**Divulgado

Balanco (R\$ mil)

ATIVO	1T08	% do total	4T07	% do total
CIRCULANTE				
Caixa e bancos	20.563	1%	31.810	2%
Aplicações financeiras	98.040	5%	222.901	11%
Contas a receber de clientes	250.257	12%	238.366	12%
Imóveis a comercializar	666.306	32%	743.789	36%
Despesas antecipadas	14.035	1%	23.866	1%
Adiantamento a fornecedores	12.644	1%	0	0%
Partes relacionadas	255	0%	269	0%
IR e contribuição social diferido	7.209	0%	6.532	0%
Outros créditos	100.195	5%	84.297	0%
Total do Ativo Circulante	1.169.504	57,0%	1.351.830	65,3%
NÃO CIRCULANTE				
Realizável a Longo Prazo				
Contas a receber de clientes	601.132	29%	532.381	26%
Aplicações financeiras	1.155	0%	1.155	0%
Imóveis a comercializar	197.288	10%	128.404	6%
IR e contribuição social diferidos	15.584	1%	13.267	1%
Partes relacionadas	7.479	0%	7.479	0%
Despesas antecipadas	27.394	1%	15.088	1%
Outros créditos	-	0%	-	0%
Total do Realizável a Longo Prazo	850.032	41,4%	697.774	33,7%
PERMANENTE				
Investimentos	23.911	1%	16.274	1%
Imobilizado	3.606	0%	2.223	0%
Intangíveis	3.951	0%	3.637	0%
Total do Permanente	31.468	1,5%	22.134	1,1%
TOTAL DO ATIVO	2.051.004	100%	2.071.738	100%

PASSIVO	1T08	% do total	4T07	% do total
CIRCULANTE				
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	99.484	5%	98.702	5%
Fornecedores	21.150	1%	21.911	1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	204.012	10%	207.108	10%
Salários e encargos sociais	11.017	1%	5.932	0%
Impostos e contribuições a recolher	7.933	0%	9.912	0%
Debêntures	8.111	0%	17.417	1%
Dividendos a pagar	279	0%	31.188	2%
Participação dos empregados a pagar	2.696	0%	9.505	0%
Adiantamento de clientes	371	0%	500	0%
Partes relacionadas	11.650	1%	1.812	0%
Impostos e contribuições diferidos	16.044	1%	13.468	1%
Outras contas a pagar	14.657	1%	15.364	1%
Total do Circulante	397.404	19%	432.819	21%
NÃO CIRCULANTE				
Exigível a Longo Prazo				
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	73.187	4%	64.594	3%
Outras contas a pagar por aquisição de terrenos	159.940	8%	175.149	8%
Impostos e contribuições a recolher	334	0%	406	0%
Debêntures	300.000	14%	300.000	14%
Provisão para contingências	2.154	0%	2.348	0%
Adiantamento de clientes	2.676	0%	4.347	0%
Impostos e contribuições diferidos	30.995	1%	27.830	1%
Outras contas a pagar	0	0%	0	0%
Total do Exigível a Longo Prazo	569.286	28%	574.674	28%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital social	445.117	21%	445.117	21%
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%	73.629	4%
Resultado do período	20.341	1%	-	0%
Total do Patrimônio Líquido	1.084.314	53%	1.064.245	51%
TOTAL DO PASSIVO	2.051.004	100%	2.071.738	100%