

# Resultados 4T11 e 2011



Paulistano | São Paulo – SP



## Aviso Importante

Nós fazemos declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base e suposições de nossa Administração e informações a que a Companhia atualmente têm acesso. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras “acredita”, “poderá”, “irá”, “continua”, “espera”, “prevê”, “pretende”, “planeja”, “estima” ou expressões semelhantes.

As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão.



# Agenda

**Leonardo Diniz**  
**CEO**

**Visão Geral para 2012**

**Rodrigo Martins**  
**Diretor Comercial**

**Desempenho Operacional**

**Renato Diniz**  
**Diretor de Engenharia**

**Execução – Tecnologia Construtiva**

**Cássio Audi**  
**CFO e DRI**

**Desempenho Financeiro**

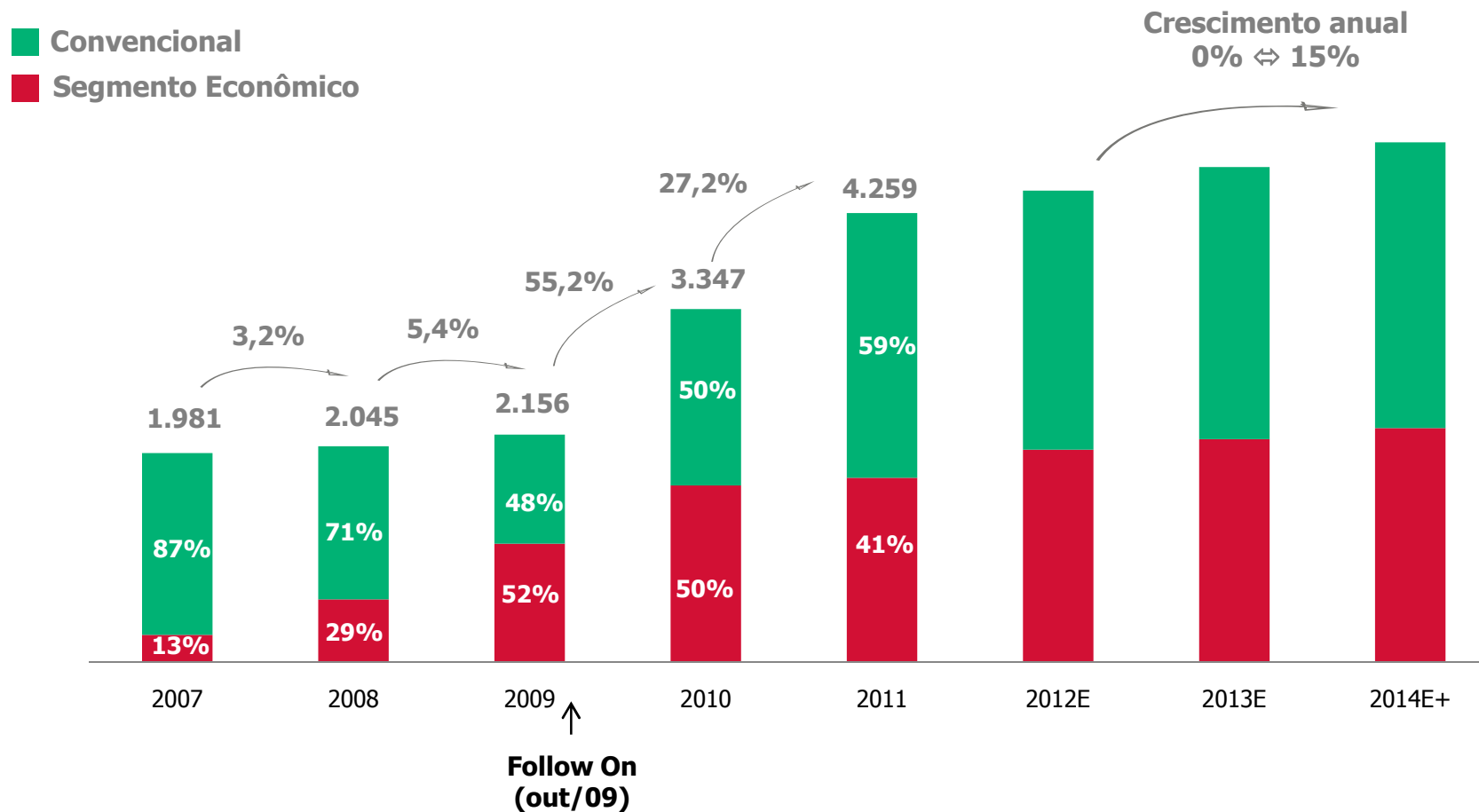


## Visão Geral para 2012

- Foco em rentabilidade e geração de caixa;
- Diversificação geográfica em mercados menos competitivos como estratégia para mitigar riscos;
- Plano de redução de *G&A* com objetivo de melhorar a rentabilidade e minimizar a queima de caixa;
- Intensificação do uso de tecnologia construtiva.

# A Rossi superou o guidance de lançamentos nos últimos 3 anos

## Lançamentos (% Rossi) – R\$ MM

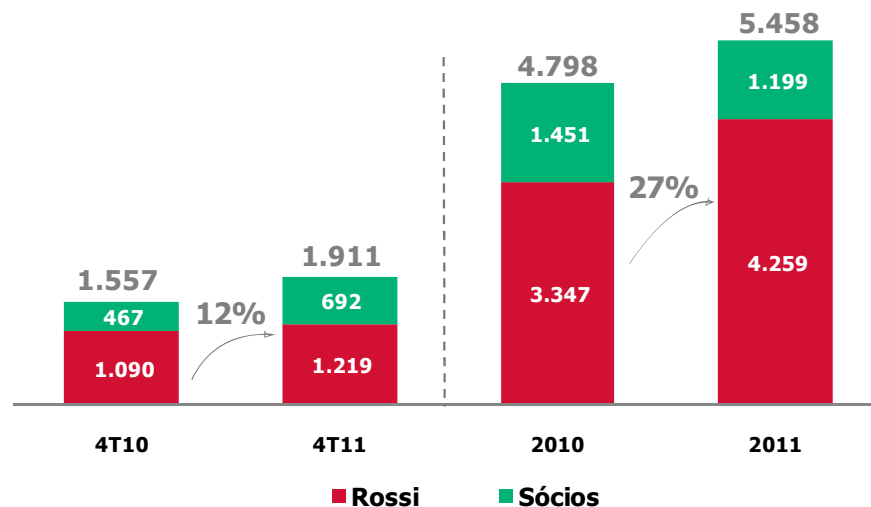


# Desempenho Operacional

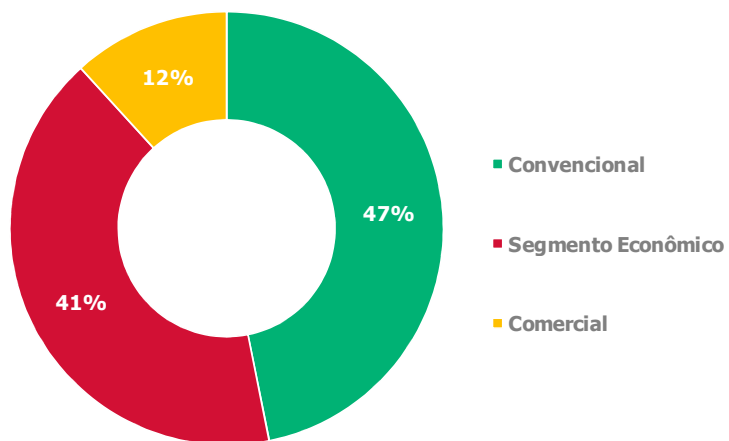


# Lançamentos

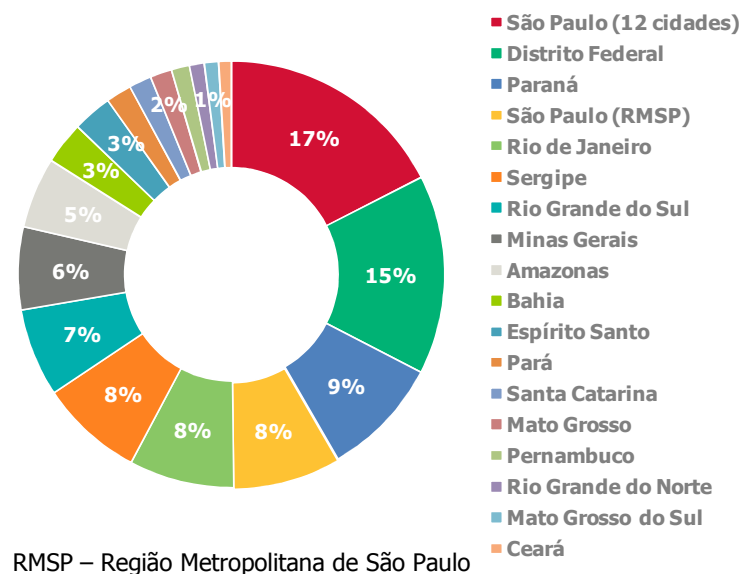
R\$ milhões



Distribuição por segmento (% Rossi) – 2011

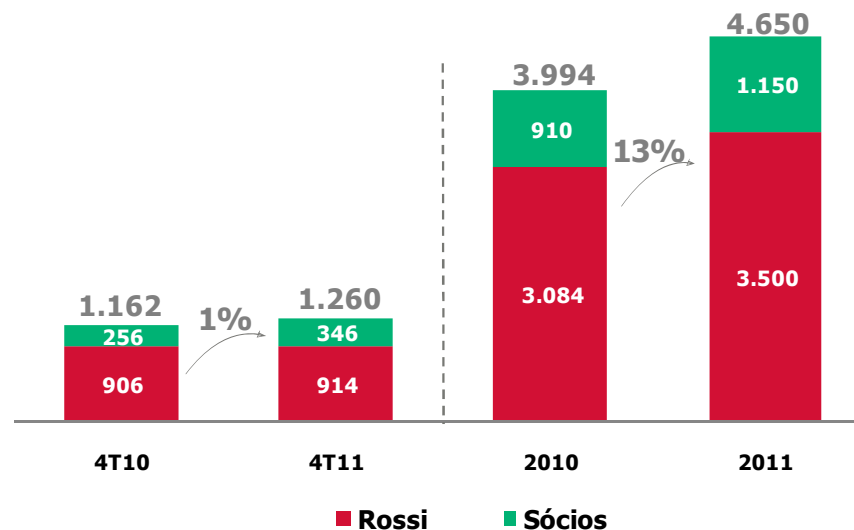


Distribuição regional (% Rossi) – 2011

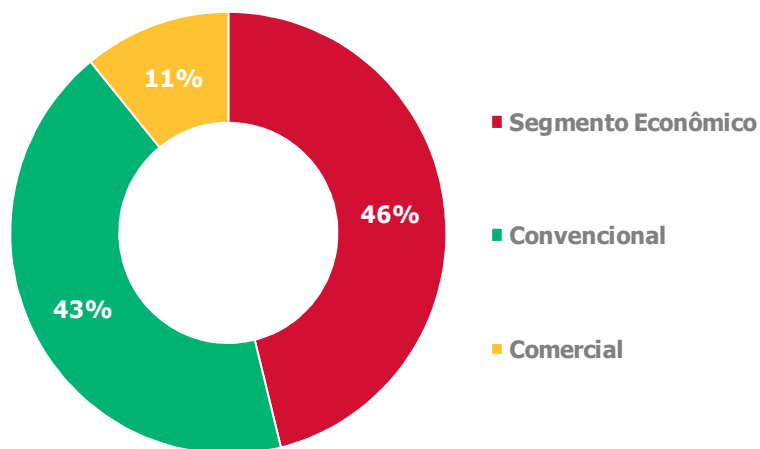


# Vendas Contratadas

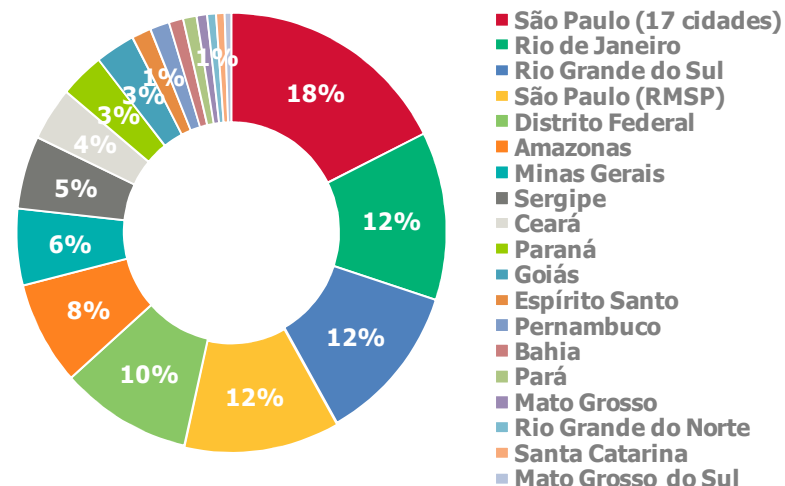
R\$ milhões



Distribuição por segmento (% Rossi) – 2011



Distribuição regional (% Rossi) - 2011



RMSP – Região Metropolitana de São Paulo



# Lançamentos de Sucesso no trimestre



100%

**Rossi Mais Maracanã**  
**Segmento Econômico**  
**Rio de Janeiro - RJ**  
**240 unidades**



88%

**Altos do Farol Residencial Clube**  
**Segmento Econômico**  
**Aracaju - SE**  
**332 unidades**



60%

**Praças Esmeraldas**  
**Segmento Econômico**  
**Marília - SP**  
**144 unidades**



67%

**Vila Nova Sabará**  
**Convencional**  
**São Paulo - SP**  
**204 unidades**



40%

**Rossi 145**  
**Convencional**  
**Curitiba - PR**  
**182 unidades**



62%

**Rossi Mais Sintonia**  
**Segmento Econômico**  
**Belo Horizonte - MG**  
**143 unidades**



86%

**Vivendas do Rio Negro**  
**Segmento Econômico**  
**Manaus - AM**  
**256 unidades**



70%

**Rossi Business Itaboraí**  
**Comercial**  
**Itaboraí - RJ**  
**248 unidades**

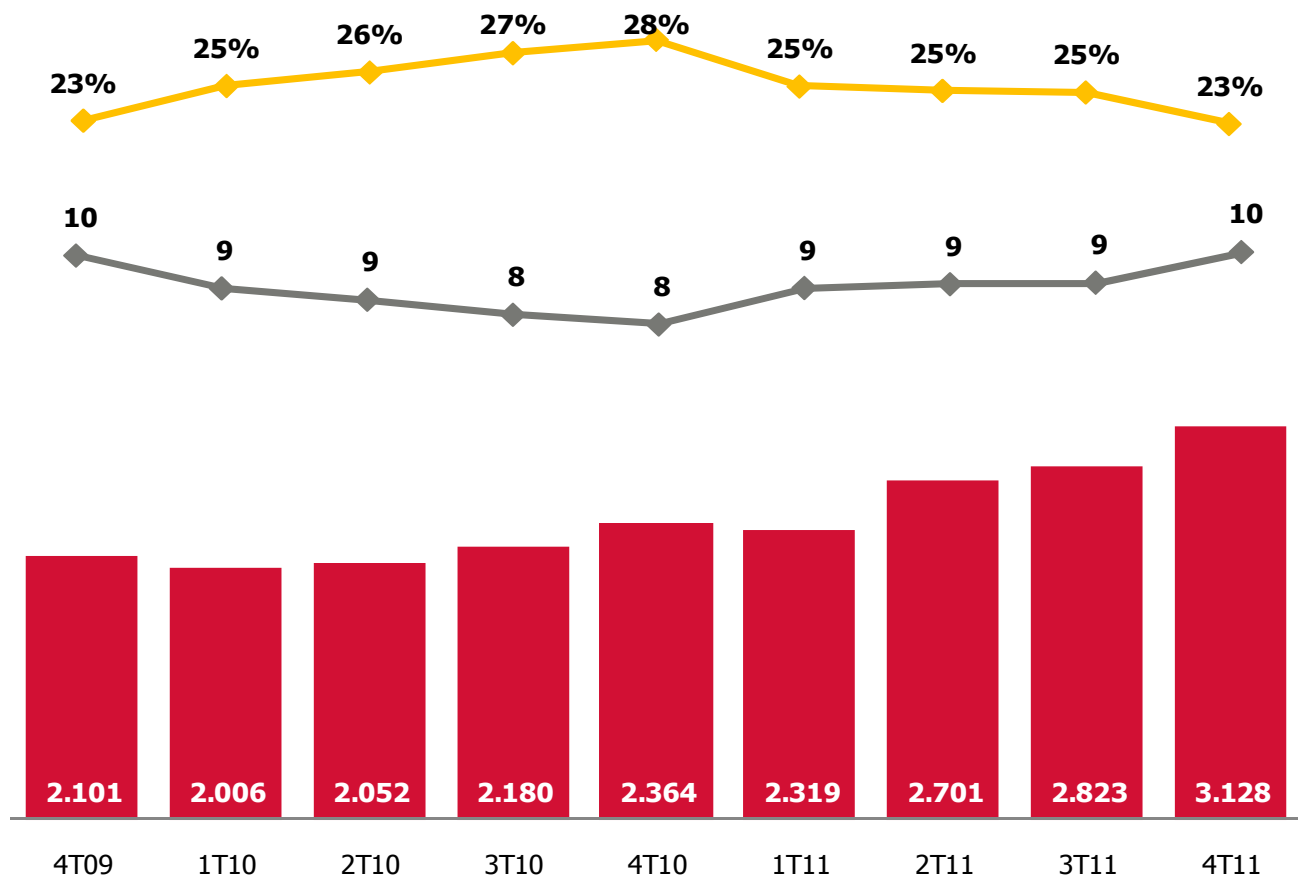


71%

**Life Universitá**  
**Segmento Econômico**  
**Aracaju - SE**  
**355 unidades**

# Velocidade de Vendas e Estoques

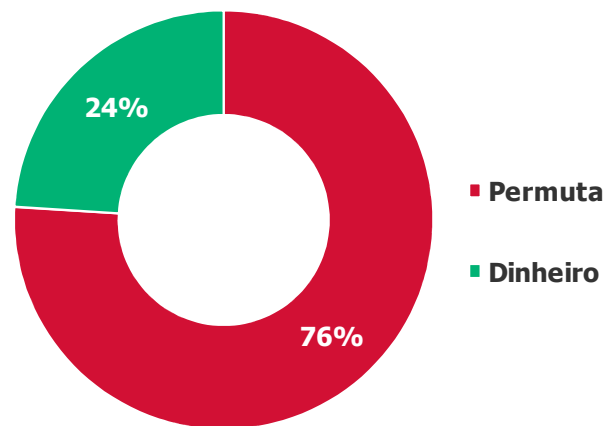
- VSO
- Meses de venda
- Estoque



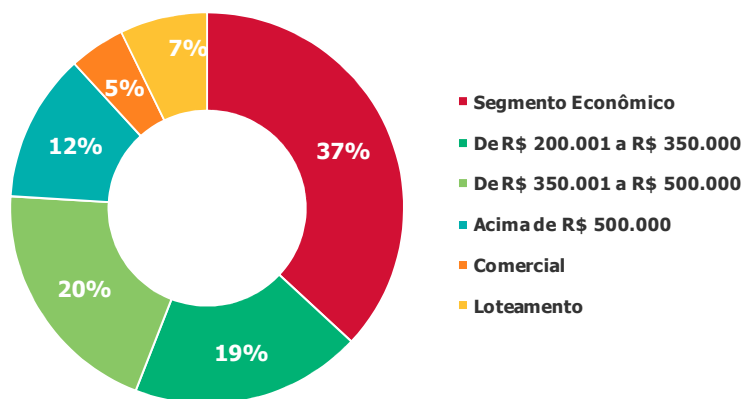
# Banco de Terrenos

- Banco de terrenos diversificado geograficamente e por segmento de renda
- Estoque total R\$ 30,3 bilhões (R\$ 22,6 bilhões Parte Rossi)

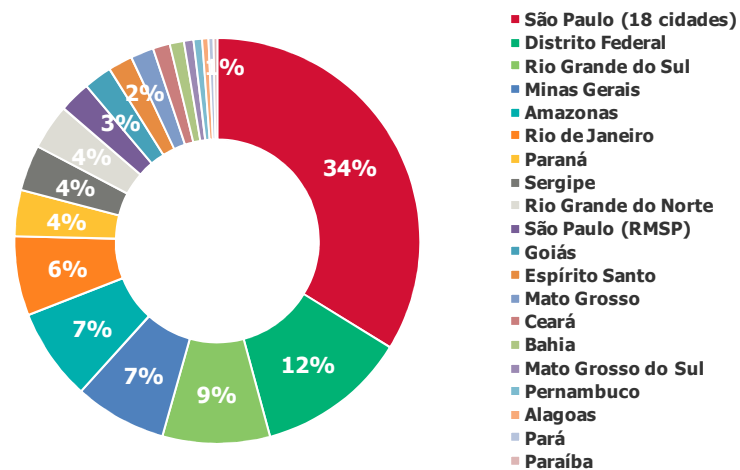
76% Adquirido em permuta



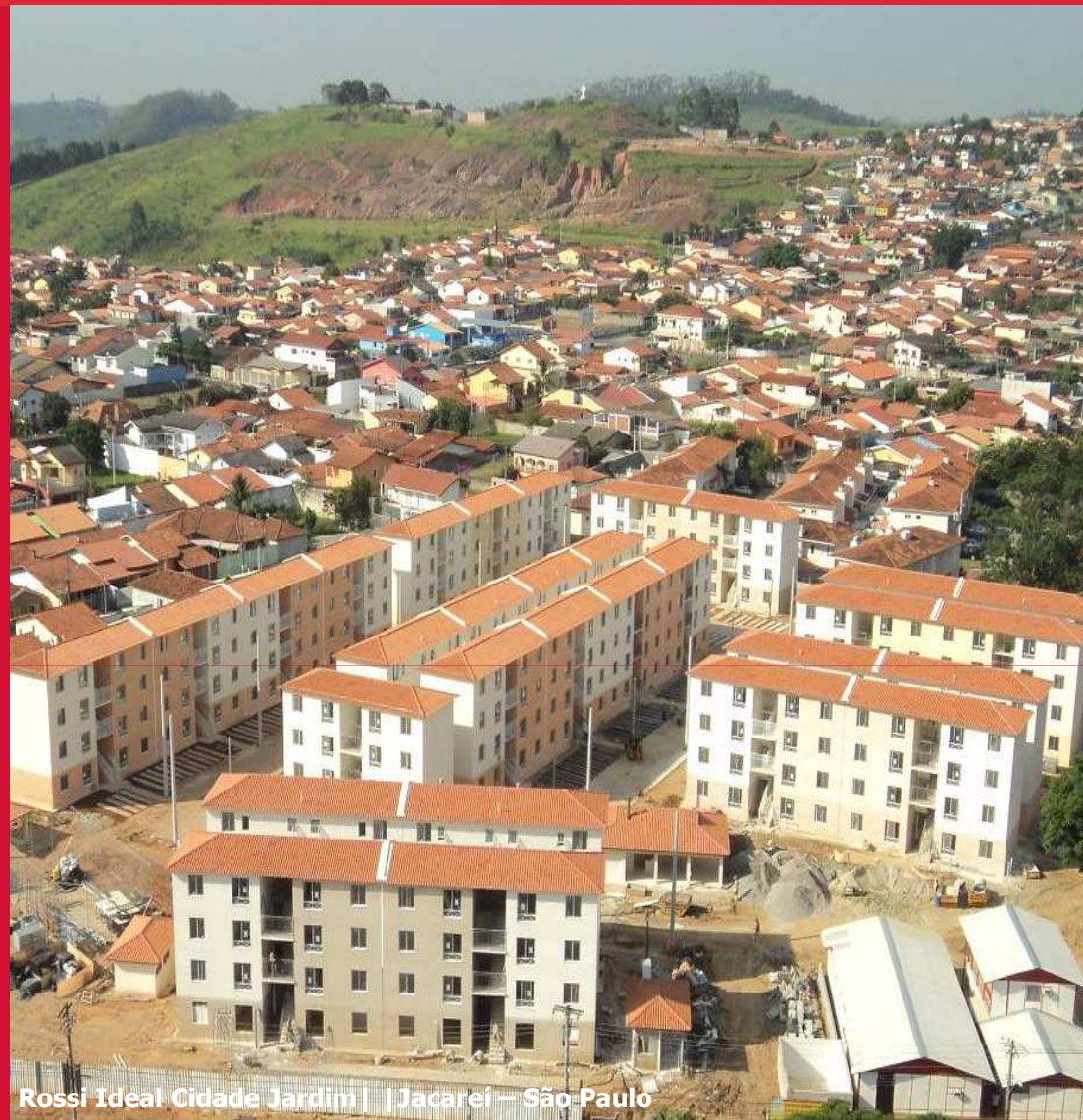
Diversificação por segmento de renda



Diversificação regional



# Execução - Tecnologia Construtiva



Rossi Ideal Cidade Jardim | Jacareí - São Paulo

# Tecnologia Construtiva

## Em 2012:

- Iremos construir 70% das obras lançadas;
- Todos os sócios seguem os procedimentos de orçamento da Rossi e usam o SAP;
- Consolidação da engenharia de produção nas novas praças: Ribeirão Preto, Brasília, Campo Grande, Cuiabá e Belo Horizonte.



# Tecnologia Construtiva | Entregas

- 2011 – 9.490 unidades entregues;
- 2012 – 18.000 a 20.000 unidades à serem entregues;



# Desempenho Financeiro



Rossi 145 | Curitiba – PR



# Destaques Financeiros

## 2011

- Receita Líquida atinge R\$ 3,1 bilhões, crescimento de 23% em relação ao ano de 2010;
- Lucro Bruto <sup>1</sup> totaliza R\$ 921 milhões, crescimento de 17% (sobre ano de 2010) e Margem Bruta de 31% <sup>1</sup>;
- EBITDA <sup>1,2</sup> atinge R\$ 585 milhões - 13% de crescimento vs. 2010 - Margem EBITDA: 19%;
- Lucro Líquido <sup>1,2</sup> atinge R\$ 355 milhões no ano com margem líquida de 12%;

## 4T11

- Consumo de Caixa neutro <sup>3</sup> : apenas R\$ 13 milhões;
- Receita Líquida atinge R\$ 916 milhões, crescimento de 29% vs. 4T10;
- Lucro Bruto<sup>1</sup> totaliza R\$ 244 milhões, crescimento de 6% vs. 4T10 e Margem Bruta de 30%<sup>(1)</sup>;
- EBITDA <sup>2</sup> atinge R\$ 175 milhões - 23% de crescimento vs. 4T10 - Margem EBITDA: 19%;
- Lucro Líquido <sup>1</sup> atinge R\$ 87 milhões;

*(1) Ajustado pela venda não recorrente de terrenos no 4T11;*

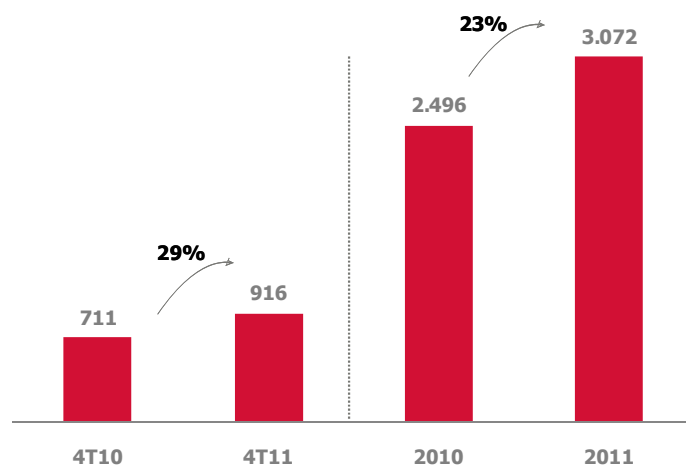
*(2) Ajustado por despesas comerciais não recorrentes;*

*(3) Consumo de caixa descontado de despesas não recorrentes e Programa de Recompra. Sem impactos da venda de terrenos;*

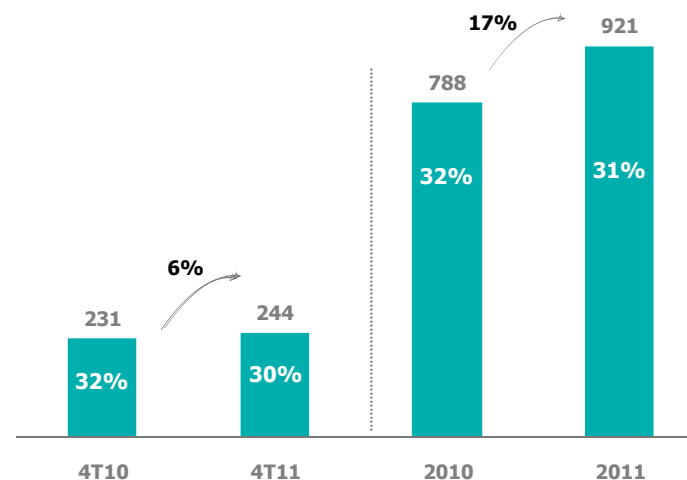


# Destaques Financeiros

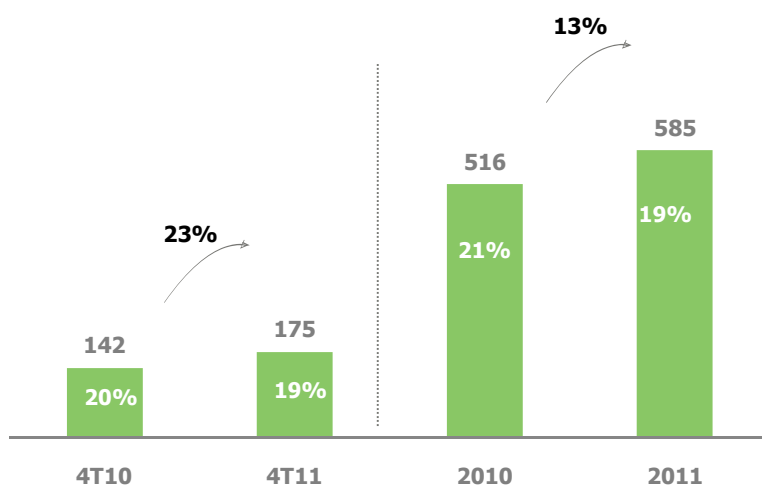
Receita Líquida (R\$ milhões)



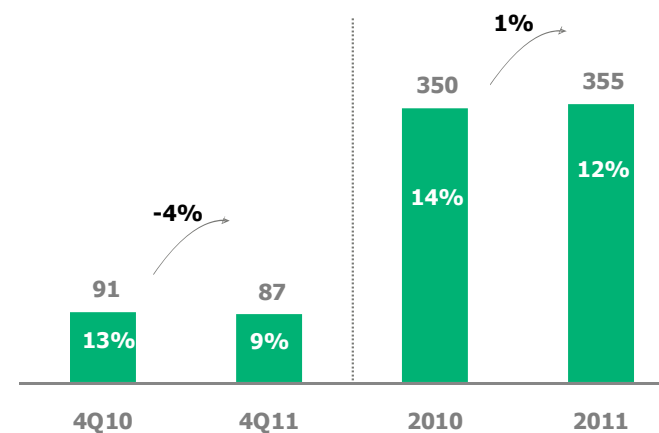
Lucro Bruto <sup>1</sup> (R\$ milhões) e Margem Bruta<sup>1</sup> (%)



EBITDA <sup>1, 2</sup> (R\$ milhões) e Margem EBITDA <sup>1, 2</sup> (%)



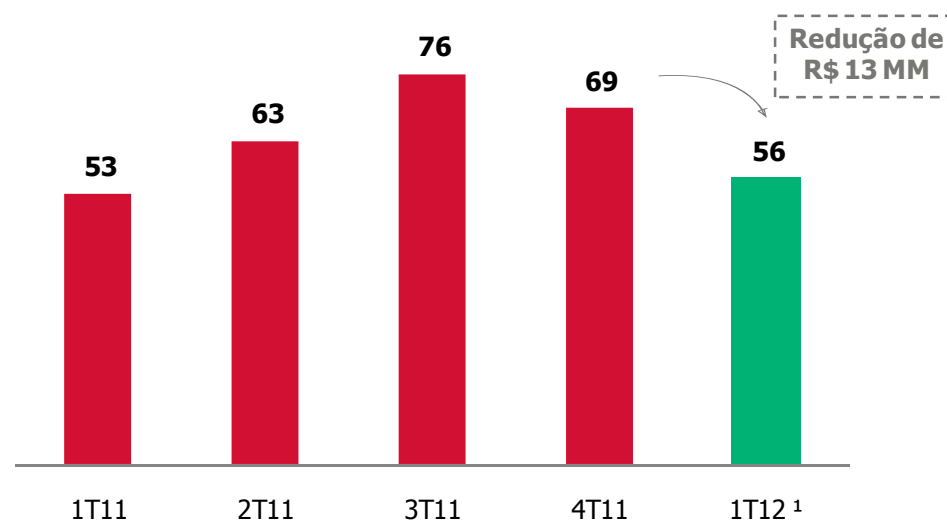
Lucro Líquido <sup>1, 2</sup> (R\$ milhões) e Margem Líquida<sup>1, 2</sup> (%)



(1) Ajustado por despesas comerciais não recorrentes;  
 (2) Ajustada pela venda não recorrente de terrenos no 4T11

# Programa de Redução de Despesas

## Evolução das Despesas Gerais e Administrativas



- Foi anunciado no 3T11 o programa de redução das despesas gerais e administrativas;
- Meta é manter o mesmo valor absoluto em Reais de 2011 para 2012;
- No 1T12 é estimado ganhos aproximados de R\$ 13 MM;
- Este será o nível trimestral ao longo de 2012.

<sup>1</sup> Valor esperado aproximado

# Margens Consistentes

Margem Bruta (%) - Média Móvel 12 meses



(<sup>2</sup>) excluindo efeitos não recorrentes (vendas de terrenos)

# Endividamento

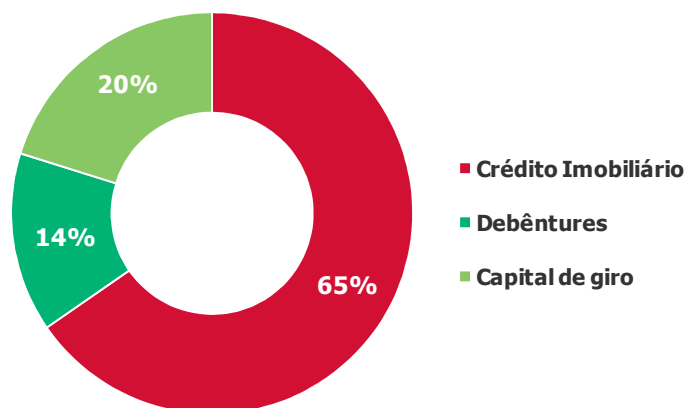
## Evolução do Endividamento

R\$ milhões	4T11	3T11	Var (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>909</b>	<b>1.029</b>	<b>-12%</b>
Crédito Imobiliário	673	747	-10%
Capital de Giro	117	167	-30%
Debêntures	119	115	3%
<b>Longo Prazo</b>	<b>2.335</b>	<b>2.212</b>	<b>6%</b>
Crédito Imobiliário	1.447	1.357	7%
Capital de Giro	537	505	6%
Debêntures (¹)	350	350	0%
<b>Total do Endividamento</b>	<b>3.244</b>	<b>3.240</b>	<b>0%</b>
<b>Disponibilidades financeiras</b>	<b>1.239</b>	<b>1.403</b>	<b>-12%</b>
<b>Endividamento Líquido</b>	<b>2.004</b>	<b>1.837</b>	<b>9%</b>
<b>Endividamento Líquido/ Patrimônio Líquido</b>	<b>72,0%</b>	<b>66,1%</b>	5,9 p.p.

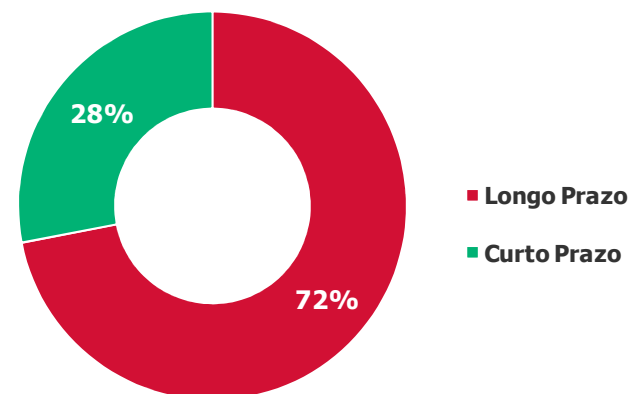
¹ Desconsiderando debêntures com a Caixa Econômica

- Sólida Posição de Caixa R\$ 1,2 bilhão = 45% do PL.
- 65% da dívida é representado por Crédito Imobiliário;
- 72% com vencimento no longo prazo.

## Composição do Endividamento Total



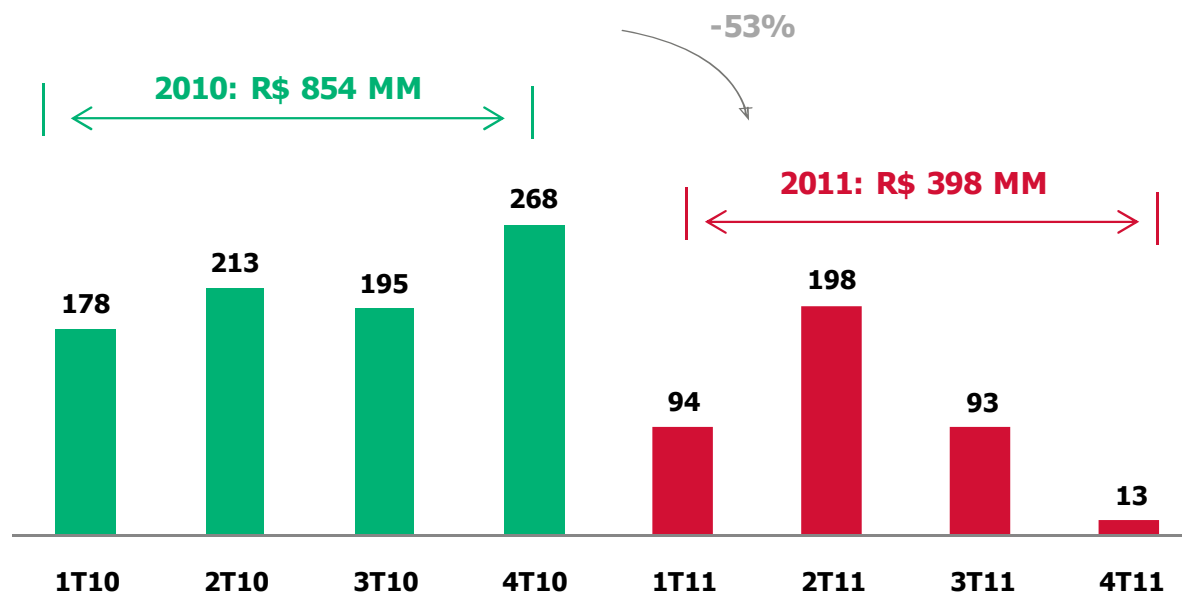
## Perfil do endividamento



# Consumo de Caixa

- Consumo de Caixa operacional no 4T11 de apenas R\$ 13 milhões;
- No ano, totalizou R\$ 398 milhões <sup>(1)</sup>, uma queda de 53% em relação a 2010.

## Tendência de redução do consumo de caixa ao longo dos últimos 4 trimestres



<sup>(1)</sup> Consumo de caixa descontado de despesas não recorrentes e Programa de Recompra

# Muito Obrigado!

## Equipe de RI

Tel. (55 11) 4058-2685

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

[www.rossiresidencial.com.br/ri](http://www.rossiresidencial.com.br/ri)



# Perguntas e Respostas

