

Planejamento Estratégico



Villa Flora - Sumaré - São Paulo

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.

Estratégia ¹

Sócios e Construtores parceiros



- Nos próximos 3 anos, a construção realizada por terceiros deve reduzir dos atuais 37% para 10%, sendo que os sócios incorporadores terão sua participação reduzida para 5% dos lançamentos da Rossi (excluindo Norcon Rossi e Capital Rossi)
- Estas medidas podem trazer benefícios de Margem Bruta de até 2 p.p. em 3 anos, e com uma menor participação de sócios incorporadores, a Margem EBITDA no mesmo período pode ser melhorada em até 0,5 p.p.

Diversificação Geográfica



- Foco nas principais cidades e regiões metropolitanas

Rossi Vendas



- A equipe própria de Vendas, a Rossi Vendas, aumentará sua participação dos atuais 52% para aproximadamente 90%
- A nova estrutura deve trazer também benefícios para a Margem EBITDA;

Despesas Gerais e Administrativas



- Rossi finalizará o processo de redução dos escritórios locais e na matriz. Os benefícios ocorrerão ao longo de 2013
- O processo gerará economias de aproximadamente R\$26 milhões em 2013
- Na matriz, as economias serão de R\$32 milhões em 2013

Novos Negócios



- Desenvolvimento de duas novas áreas de negócios na Rossi: Rossi Commercial Properties e Rossi Urbanizadora
 - A Rossi Commercial Properties será uma subsidiária da Rossi Residencial e atuará na incorporação de shoppings regionais, de vizinhança e centros de conveniência no Brasil
 - A Rossi Urbanizadora desenvolverá loteamentos unifamiliares e multifamiliares (landbank de 19.250.677 m²)
- Cada negócio irá gerar entre R\$ 500 milhões a R\$ 700 milhões de valor, que serão incorporados à rentabilidade da Rossi

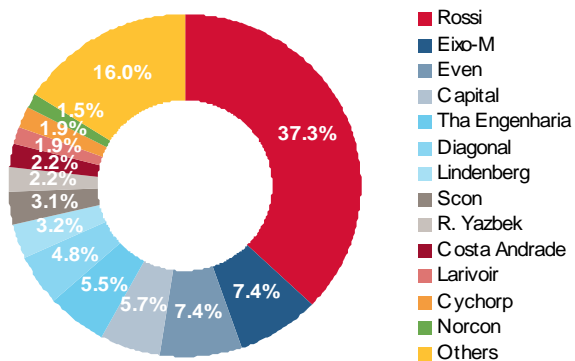
Resumo



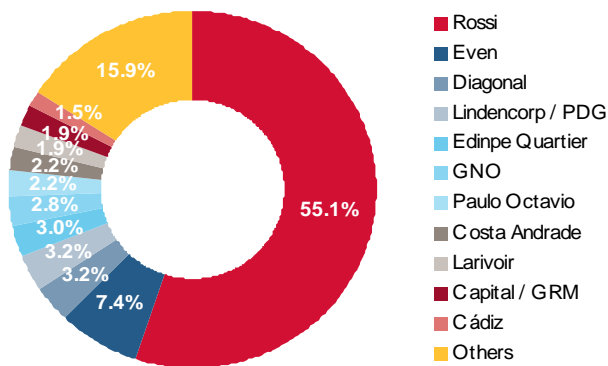
- Como resultado da nova estratégica, em 2015 espera-se ganhos de margens brutas e EBITDA, além da diluição dos custo fixos

Evolução dos Construtores Parceiros

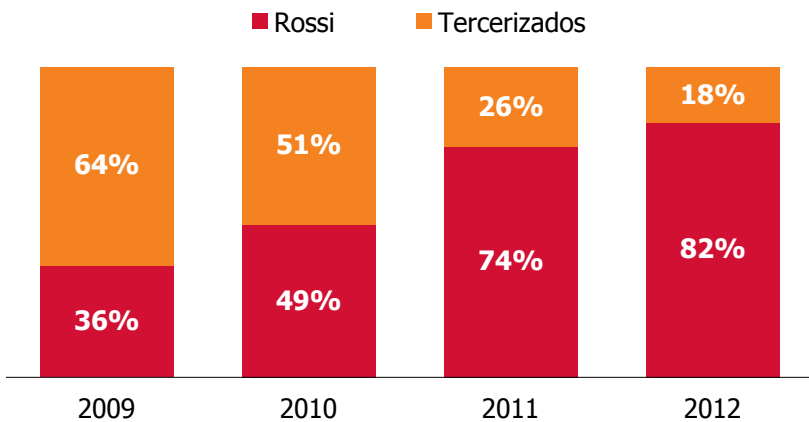
Constutores dos projetos atuais da Rossi



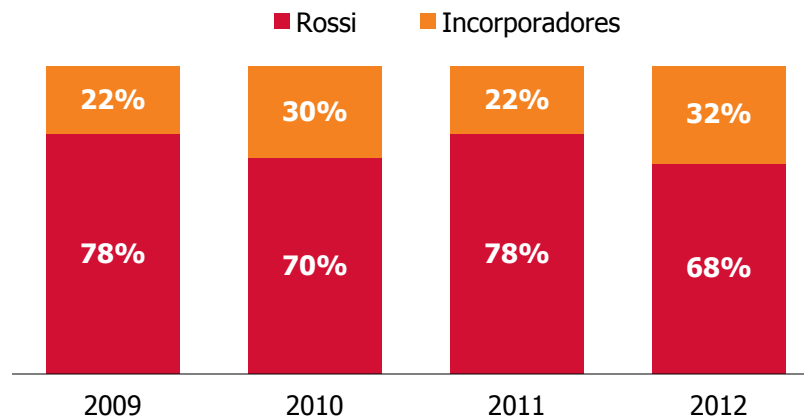
Sócios Incorporadores nos projetos atuais da Rossi



Participação de construtores terceirizados por ano



Participação de sócios incorporadores por ano



Participação de Sócios nos lançamentos futuros ¹

Estratégia

- Os construtores terceirizados representarão apenas 10% dos futuros projetos , enquanto sócios incorporadores reduzirão sua participação para 5% (excluindo Norcon Rossi e Capital Rossi)

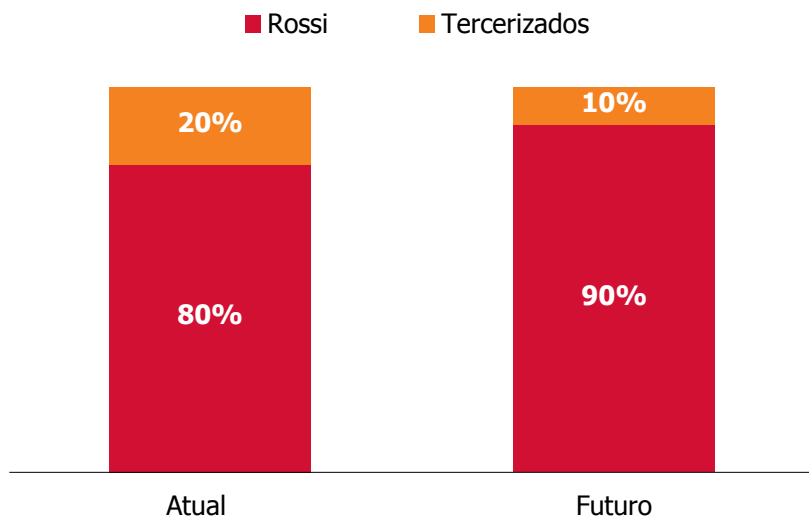
Timing

- As alterações ocorrerão ao longo dos próximos 3 anos

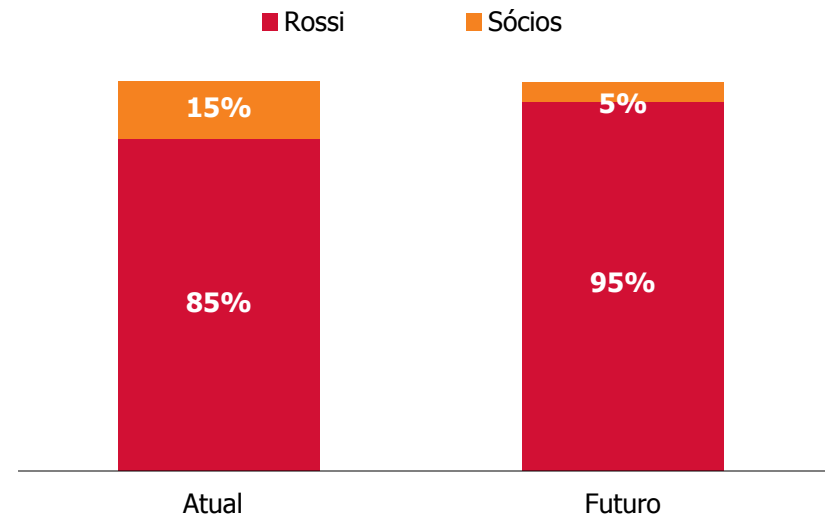
Benefício Financeiro

- Estas medidas podem gerar impactos positivos na Margem Bruta de até 2 p.p.e a Margem EBITDA em 0,5 p.p.

Construtores terceirizados: Atuais x Futuro



Sócios Incorporadores: Atuais x Futuro



¹ Os valores citados neste slide são metas da Rossi e não devem ser consideradas como projeções pelos investidores

Diversificação Geográfica¹

Estratégia

- Foco nas principais cidades e regiões metropolitanas

Timing

- Após o segundo semestre de 2012, os estados de atuação da Rossi estão apresentados no mapa abaixo. Porém, em função da Companhia ainda possuir projetos em construção, apenas após 2014 os lançamentos serão totalmente concentrados nestas regiões

Benefício Financeiro

- Os projetos das cidades onde a Rossi não operará mais possuíam rentabilidade inferior às expectativas da Companhia. Estes projetos representarão 30% da margem bruta em 2012. Ao concentrar a atuação em locais com margem bruta em torno de 30% a 32% deve-se esperar uma evolução ao longo de 2013.

¹ Os valores citados neste slide são metas da Rossi e não devem ser consideradas como projeções pelos investidores

Rossi Vendas¹

Estratégia

- Rossi Vendas, a equipe própria de venda, aumentará sua participação para aproximadamente 90% das vendas da Rossi

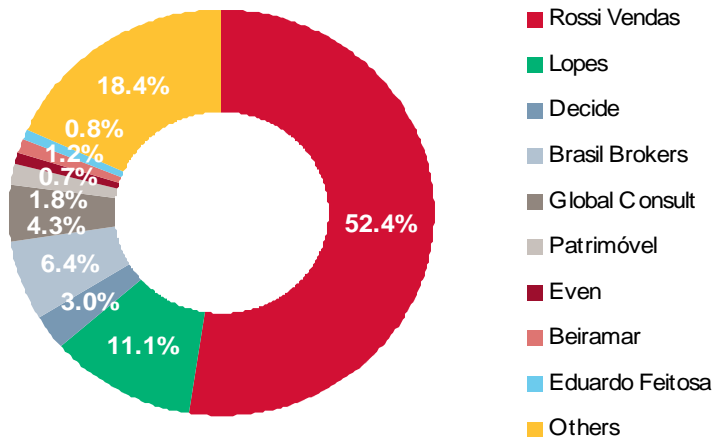
Timing

- Em função de contratos e acordos com as corretoras, o tempo necessário para aumentar a participação da Rossi Vendas será de aproximadamente 16 meses

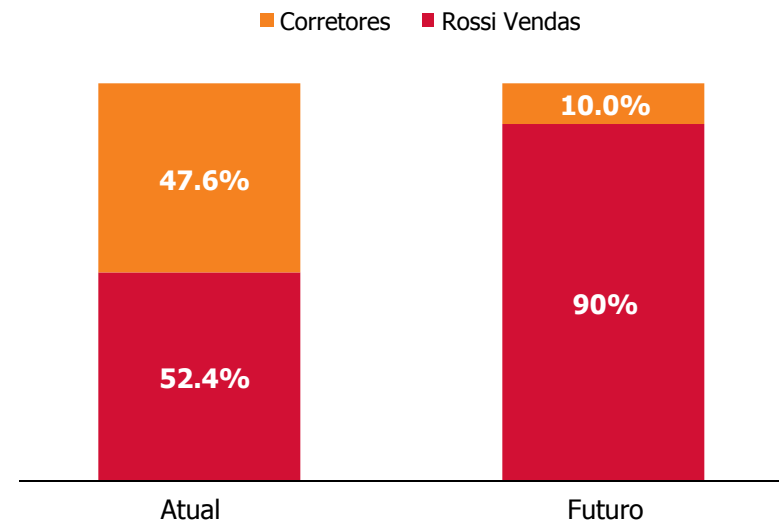
Benefício Financeiro

- A nova estrutura poderá gerar ganhos de até 1 p.p. na Margem EBITDA

% de Corretores no 1S12



Corretores: Atual x Futuro



¹ Os valores citados neste slide são metas da Rossi e não devem ser consideradas como projeções pelos investidores

Despesas Gerais e Administrativas

Estratégia

- A Rossi já executou o fechamento de escritórios regionais;
- Além disso, houve também reduções na matriz.

Timing

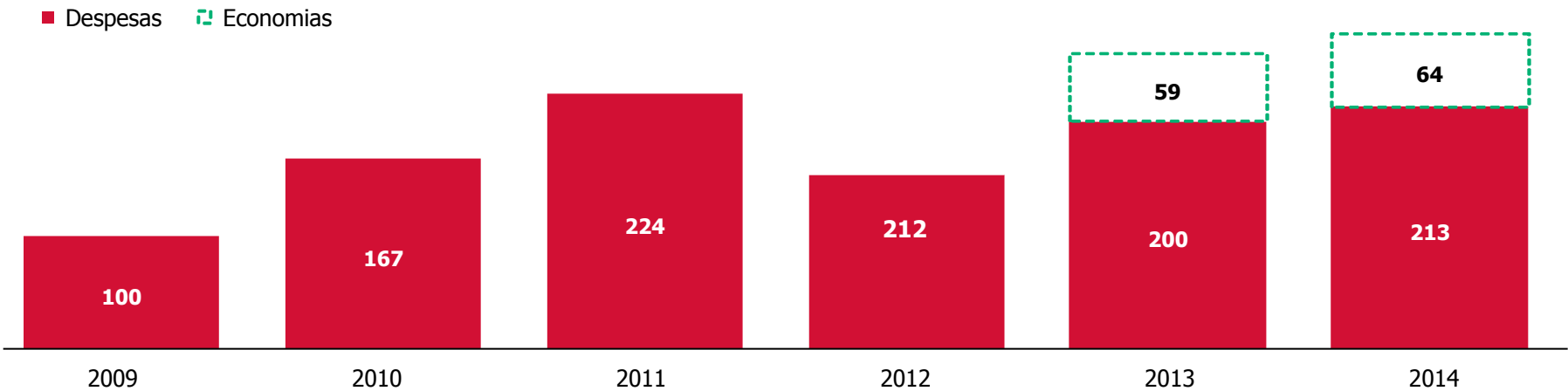
- O processo será encerrado ao final de 2012

Benefício Financeiro

- O fechamento dos escritórios regionais gerará economia de R\$26 milhões em 2013
- Na matriz o benefício será de R\$33 milhões em 2013
- Os ganhos provenientes da redução devem aumentar a margem EBITDA em até 1,8% p.p.

Ganhos esperados com a Redução nos Gastos Gerais e Administrativos

(R\$ milhões)



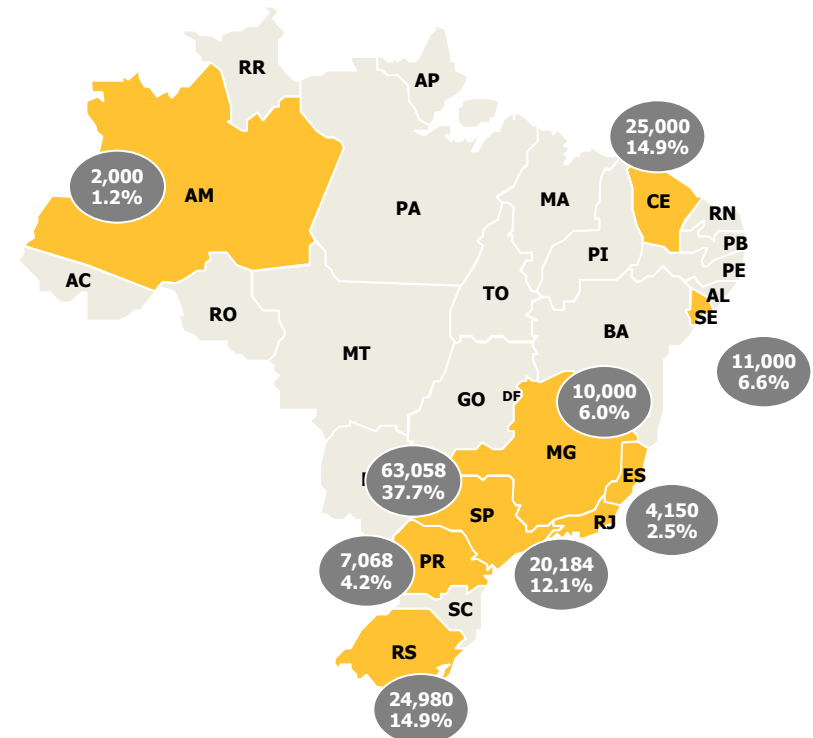
¹ Os valores citados neste slide são metas da Rossi e não devem ser consideradas como projeções pelos investidores

Rossi Commercial Properties

Visão Geral

- A Companhia tem por objetivo a incorporação de shoppings regionais, de vizinhança e centros de conveniência no Brasil
- 17 projetos em análise com ABL total de 169 mil m²
 - 4 formatos diferentes de operação:
 - Centro de conveniência e serviços (CCS)
 - Shopping de vizinhança
 - Shopping Centers
 - Varejo em projetos de uso misto (combinação de projeto residencial e comercial)
- Acesso ao *landbank* nacional da Rossi Residencial, contando com um robusto *pipeline* de projetos
- Direito de preferência no *landbank* da Rossi Residencial que possua potencial de varejo
- Linha de financiamento assegurada em condições atraentes
 - R\$750 milhões (US\$ 360 milhões) já pré aprovado para alavancagem de 80% dos investimentos em construções dos projetos

Portfólio dos Projetos



17 Projetos
169 mil m² em ABL
9 Estados

Rossi Urbanizadora

Visão Geral

- Desenvolvimento de loteamentos unifamiliares e multifamiliares
- Atuação de forma estruturada nacionalmente
- Landbank total de 19.250.677 m²
- Equipe experiente e qualificada

Vila Flora Sumaré (Campinas – SP):

- Área da gleba: 791.853 m²
- Área de Lotes : 475.112 m²
- # de unidades: 3.500
- Lançamento: 1999

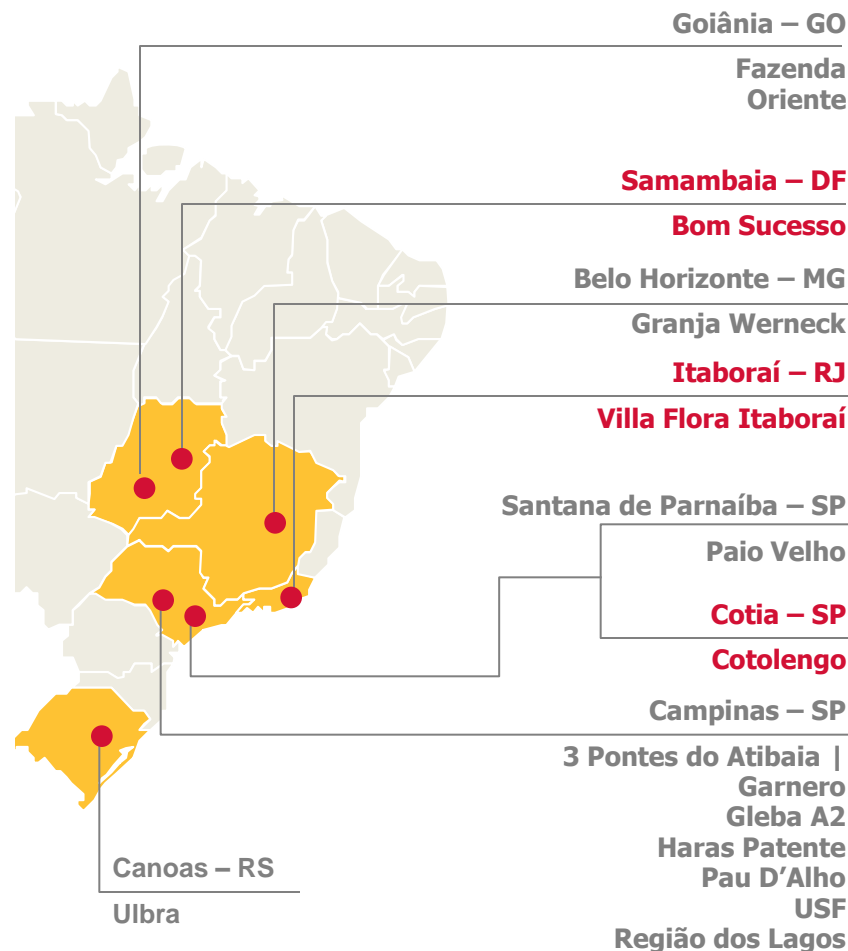
Vila Flora Votorantim (Campinas – SP):

- Área da gleba: 465.610 m²
- Área de Lotes 264.153 m²
- # de unidades : 1.322 casas e 470 apartamentos

Rossi Central Park (Porto Alegre – RS):

- Área da gleba: 300.000 m²
- Lançamento: 246 unidades comerciais, 742 apartamentos, 44 casas

Portfólio dos Projetos Atuais



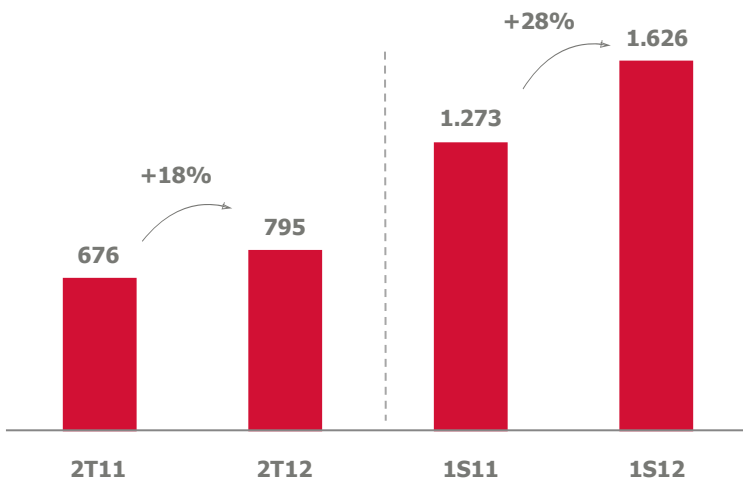
Desempenho Financeiro



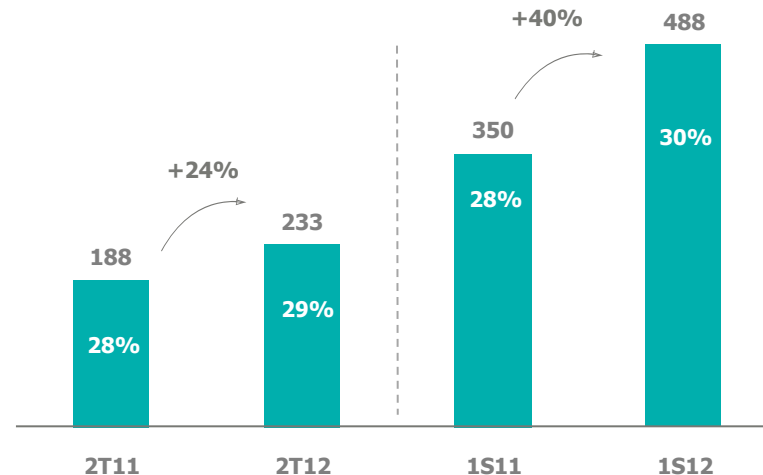
Rossi Mais Reserva Especial | Belo Horizonte – BH

Destaques Financeiros

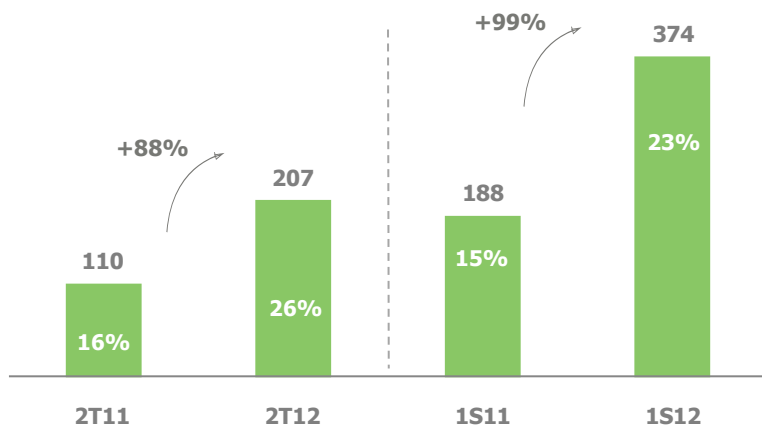
Receita Líquida (R\$ milhões)



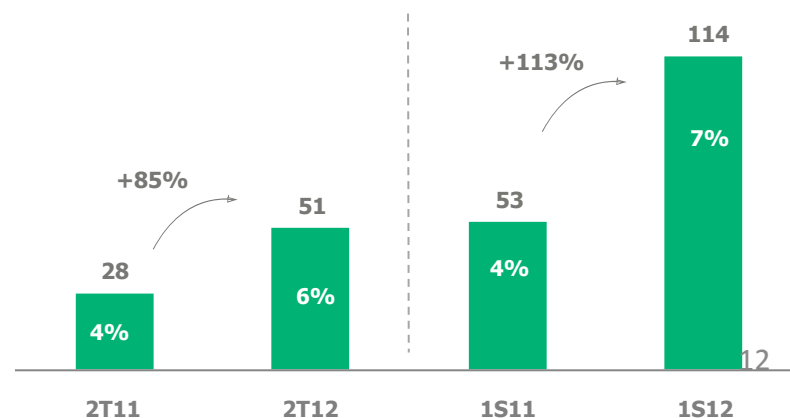
Lucro Bruto (R\$ milhões) e Margem Bruta (%)



EBITDA (R\$ milhões) e Margem EBITDA (%)



Lucro Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)



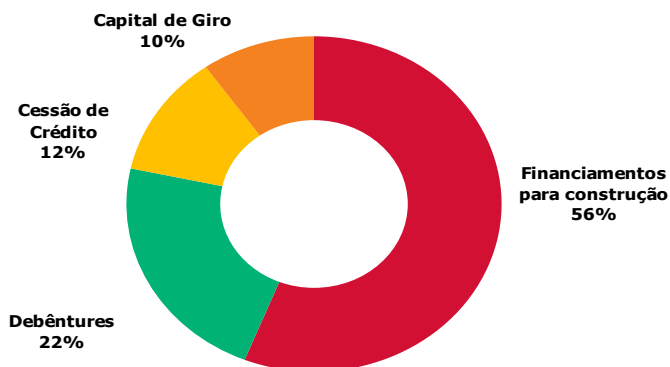
Endividamento

Evolução do Endividamento

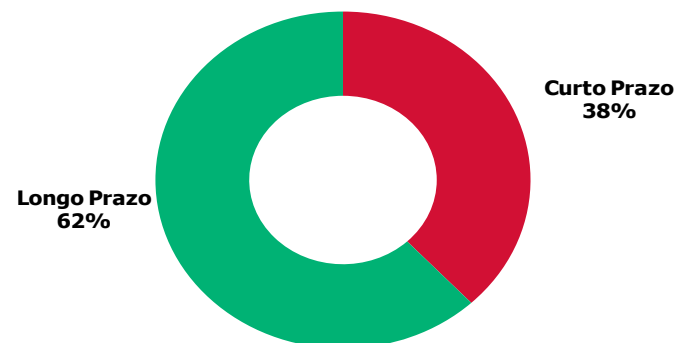
R\$ milhões	2T12	1T12	Var (%)
Curto Prazo	1.650	1.508	9%
Financiamentos para construção	628	588	7%
Capital de Giro	288	193	49%
Cessão de Crédito	512	592	-14%
Debêntures	221	135	64%
Longo Prazo	2.691	2.525	7%
Financiamentos para construção	1.804	1.640	10%
Capital de giro	137	35	290%
Debêntures	750	850	-12%
Total do Endividamento	4.341	4.033	8%
Disponibilidades financeiras	1.259	1.300	-3%
Endividamento Líquido	3.082	2.733	13%
Endividamento Líquido/ Patrimonio Líquido	148,5%	133,5%	15,0 p.p.
Variação Dívida Líquida	349		
(-) Dividendos	(83)		
(-) Recompra de Ações	(52)		
Consumo de Caixa Operacional	214		

- Sólida Posição de Caixa R\$ 1,3 bilhão = 61% do PL.
- 56% da dívida é representado por Crédito Imobiliário;
- 62% com vencimento no longo prazo.

Composição do Endividamento Total



Perfil do endividamento



Ajustes Contábeis

Despesas Financeiras

Apropriação de Receita

Transação com parceiros

Valor

■ R\$ 105,1 milhões

■ R\$ 440,1 milhões

■ R\$ 189,0 milhões

Natureza contábil

■ Baixa

■ Reclassificação

■ Reclassificação

Antes

■ Inicialmente, todos os projetos da Rossi foram considerados como colaterais para a emissão de debêntures

■ A receita era apropriada ao resultado através da segregação entre terrenos e incorporações
 ■ Essa prática usualmente levava a um reconhecimento mais acelerado da receita na entidade que contribuía com o terreno do que na entidade responsável pela incorporação

■ A alienação de quotas de determinadas investidas foram originalmente contabilizadas como venda de participações societárias

Depois

■ A Administração reviu o critério de alocação e amortização dos juros capitalizados aos empreendimentos que eram financiados com recursos obtidos de terceiros

■ A Companhia alterou sua prática de reconhecimento da receita e do resultado por empreendimento, de forma a refletir a mesma velocidade de reconhecimento e margem para o conjunto terreno/incorporação do mesmo empreendimento

■ Após análise detalhada de algumas transações envolvendo a alienação de quotas de determinadas investidas, a Companhia concluiu que os recursos recebidos possuíam características de passivo e não necessariamente a venda de participações societárias, como originalmente formalizado

Impacto Futuro

■ Esse ajuste não deverá ter impacto futuro sobre as margens ou o caixa da Companhia

■ A Administração estima que o efeito negativo desse ajuste será revertido durante os próximos 18 meses, à medida que as obras dos empreendimentos em andamento sejam concluídas e as respectivas receitas reconhecidas de acordo com a nova prática contábil

■ A Administração estima que o efeito negativo desse ajuste será revertido ao longo dos próximos 24 meses, à medida que as obras desses empreendimentos sejam concluídas.

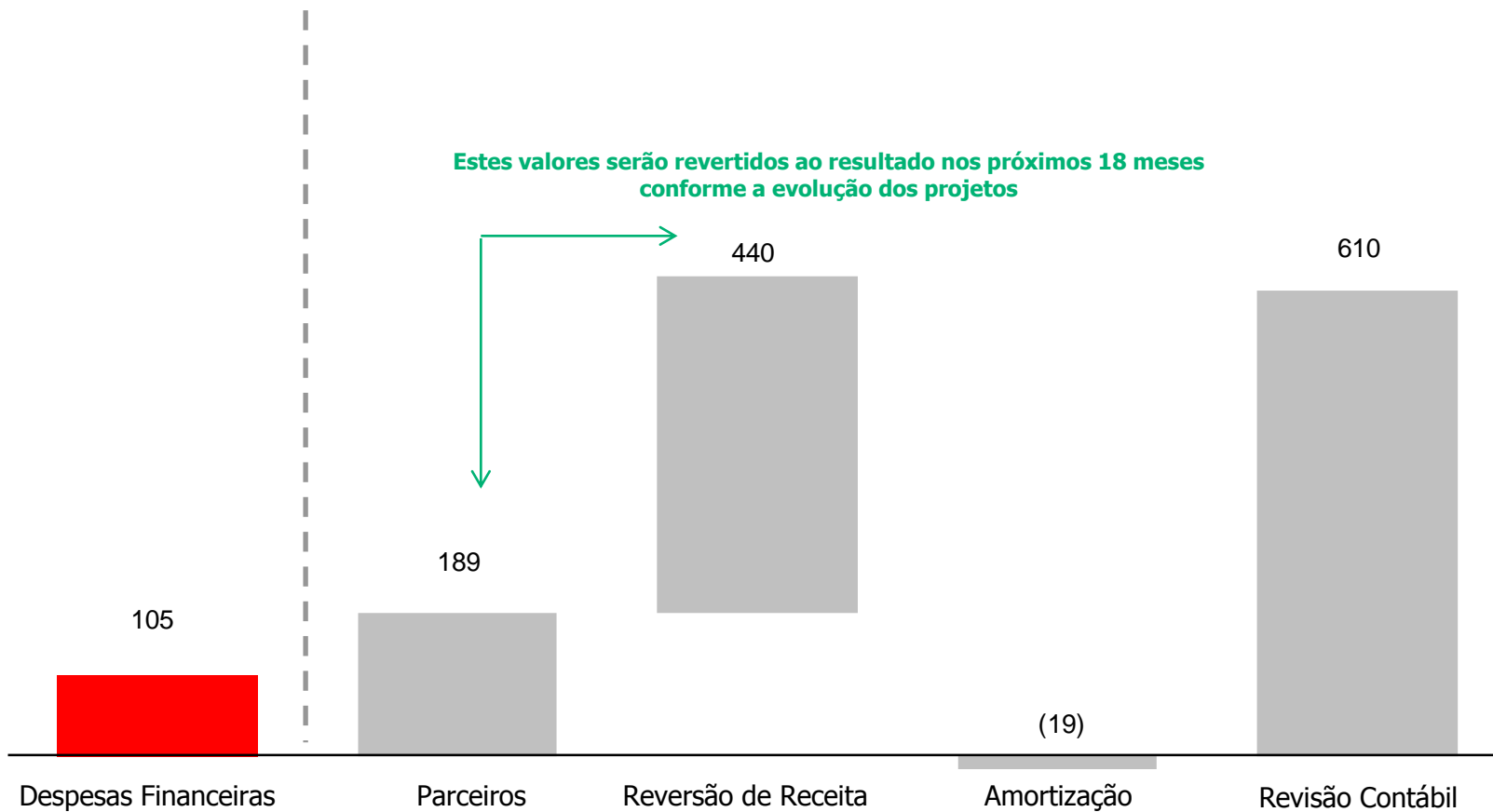
Resumo dos Ajustes

Valor estimado dos ajustes

(R\$ milhões)

Baixa Contábil no PL

Aprimoramento Contábil



Obrigado!

Equipe de RI

Tel. (55 11) 4058-2502

ri@rossiresidencial.com.br

www.rossiresidencial.com.br/ri



IBOVESPA



Índice Imobiliário **IMOB**

Índice de Avaliação Governança Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice de Ativos com Tag Along Diferenciado **ITAG**

Índice Valor Agregado **IVBX 2**

MSCI

FTSE

Prêmio Abrasca
DE CRIAÇÃO DE VALOR
2010 DESTAQUE SETORIAL

ROSSI
Compromisso com projetos de vida.

Q&A

