ROSSI
Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200
Ed. Miami - 3 e 4º andar | Morumbi - São Paulo - SP | CEP: 05693-000
Tel. (11) 4058-2500 | Fax. (11) 4058-2039

Release de Resultados | 3T11 e 9M11

→ **Consumo de Caixa cai para R$ 93 milhões no trimestre. Sólida posição em caixa de R$1,4 bilhão;**

→ **Lançamentos somam R$ 3,0 bilhões nos 9M11, crescimento de 35% vs 9M10;**

→ **Vendas crescem 14% vs. 3T10 e atingem R$ 917 milhões, recorde histórico da Companhia;**

São Paulo, 10 de novembro de 2011 – A **Rossi Residencial S.A**. (Bovespa: RSID3; OTC: RSRZY), uma das principais incorporadoras e construtoras do Brasil, anuncia os resultados do terceiro trimestre e o consolidado dos nove meses de 2011. As informações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos e orientações do CPC e estão em conformidade com as normas internacionais IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Destaques Operacionais

3T11

- → Lançamentos Totais de R$ 1,2 bilhão (R$ 1,0 bilhão parte Rossi, 8% acima do 3T10);
- → Vendas contratadas Totais [1] de R$ 1,2 bilhão (R$ 917 milhões parte Rossi, 14% acima do 3T10);
- → Velocidade de vendas (VSO) registrou 25%;
- → O segmento econômico representou 73% das unidades lançadas e 57% do VGV total lançado.

9M11

- → Lançamentos Totais de R$ 3,5 bilhões (R$ 3,0 bilhões parte Rossi, 35% acima do 9M10);
- → Vendas contratadas [1] de R$ 3,4 bilhões (R$ 2,6 bilhões parte Rossi, 19% acima do 9M10);
- → O segmento econômico representou 67% das unidades lançadas e 41% do VGV total lançado.

Destaques Financeiros

3T11

- → Receita Líquida atinge R$ 749 milhões, crescimento de 16% em relação ao 3T10;
- → Lucro bruto totaliza R$ 226 milhões, crescimento de 18% em relação ao 3T10 com Margem Bruta de 30%;
- → EBITDA (²) atinge R$ 149 milhões com Margem EBITDA de 20%;
- → Lucro líquido (²) atinge R$ 96 milhões;
- → Consumo de Caixa (³) cai para R$ 93 milhões.

9M11

- → Receita Líquida atinge R$ 2,2 bilhões, crescimento de 21% em relação ao 9M10;
- → Lucro bruto totaliza R$ 672 milhões, crescimento de 21% em relação ao 9M10 com Margem Bruta de 31%;
- → EBITDA (²) atinge R$ 419 milhões, aumento de 10% em relação ao 9M10 com Margem EBITDA de 19%;
- → Lucro líquido (²) atinge R$ 268 milhões.

(¹) Vendas líquidas de rescisão e cancelamentos
(²) Ajustado por despesas comerciais não recorrentes
(³) Consumo de caixa descontado de despesas não recorrentes e Programa de Recompra

RSID3: R$ 9,94 por ação
OTC: RSRZY
Total de ações: 268.339.296
Valor de mercado: R$ 2,7 bilhões
Preço de Fechamento: 10/11/2011

Índice

	Pág.
Mensagem do CEO	3
Destaques	4
Lançamentos	6
Vendas Contratadas	8
Rossi Vendas	10
Obras Concluídas e em Construção	10
Banco de terrenos	11
Desempenho Financeiro	12
Teleconferências	17
Indicadores Operacionais	18
Demonstrações do Resultado	19
Balanço Patrimonial	20
Glossário	21

Mensagem do CEO

A Rossi encerrou os nove meses de 2011 com recorde histórico de vendas contratadas, atingindo R$ 2,5 bilhões (parte Rossi), registrando crescimento de 18% se comparado ao mesmo período do ano de 2010. No trimestre, as vendas (parte Rossi) atingiram R$ 917 milhões, com velocidade de vendas (VSO) de 25%.

No trimestre, destaque para o sucesso dos empreendimentos *Rossi Mais Recanto do Taquara*, no Estado do Rio de Janeiro, com 70% vendido, *Rossi 360 Home & Business*, em Juiz de Fora, já com 80% vendido ao final de outubro, e o *Rossi Horizon Jardins*, segundo lançamento da Norcon Rossi em Aracaju, com 100% de suas unidades vendidas em 48 horas.

No acumulado do ano, a Companhia lançou R$ 3,0 bilhões (parte Rossi), distribuídos em 38 cidades do Brasil, um aumento de 35% em relação aos 9M10. No trimestre, a Rossi lançou R$ 1,0 bilhão, um aumento de 8% em relação ao 3T10.

O banco de terrenos totalizou o VGV (parte Rossi) de R$ 22 bilhões, com mais de 145 mil unidades a serem construídos. A Rossi continua sendo uma das construtoras mais diversificadas em termos de segmento de renda e localização geográfica.

Em relação ao desempenho financeiro, a Receita Líquida atingiu R$ 749 milhões no trimestre, um aumento de 16% em relação ao mesmo período do ano anterior. O lucro bruto atingiu R$ 226 milhões no trimestre, com Margem Bruta de 30,1%. O resultado operacional, medido pela EBITDA, atingiu R$ 149 milhões com margem EBITDA de 20%, aumento de 13% em relação ao 3T10.

Visando geração de valor aos acionistas, em 22 de agosto a Rossi anunciou um programa de Recompra de ações, para aquisição de até 7.904.851 ações. Até o final de outubro, já foi adquirido 17% das ações do programa.

O consumo de caixa caiu para R$ 93 milhões no trimestre. O perfil de endividamento continua saudável, pois 77% das dívidas são referentes a operações de financiamento imobiliário e são relacionados diretamente com os negócios da companhia.

A Rossi continua seu processo de melhora da eficiência operacional e rentabilidade, por meio de um plano para reduzir as despesas comercias e administrativas ao longo do ano de 2012. Dessa forma, a intenção será manter estas despesas no mesmo nível a ser reportado ao final de 2011.

Como resultado do aprimoramento contínuo do seu modelo de Governança Corporativa, a Rossi foi a melhor empresa do setor imobiliário no ranking de Governança Corporativa do prêmio "As Melhores Companhias para os Acionistas de 2011", elaborado pela revista Capital Aberto e, além disso, conquistou a 16ª posição entre as 100 empresas avaliadas.

Gostaria de agradecer o empenho dos nossos colaboradores, prestadores de serviços, parceiros e acionistas por acreditarem na Marca Rossi.

Heitor Cantergiani
CEO

Destaques do Período

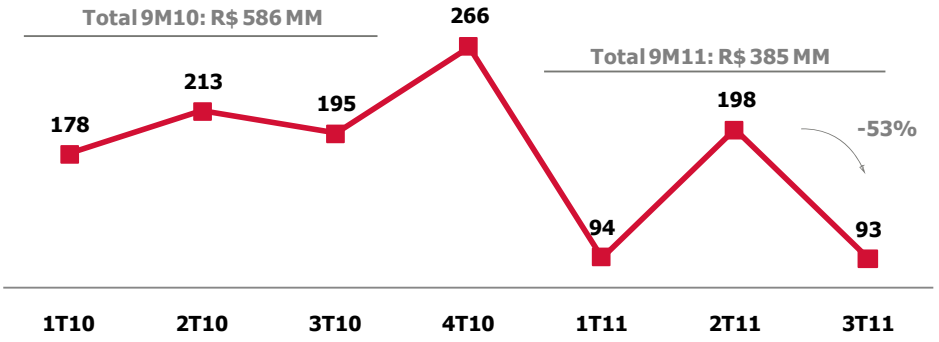
Novo CEO

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em Setembro, Heitor Cantergiani, atual CEO, foi indicado para compor o Conselho de Administração da Rossi. A posição de CEO será ocupada por Leonardo Nogueira Diniz, atual Diretor Comercial da Rossi, após a conclusão do processo de transição ao final de 2011. A iniciativa faz parte do processo de melhoria contínua da Governança Corporativa e também do Programa de Desenvolvimento de carreira da Rossi.

Ao longo dos últimos dez anos, Heitor Cantergiani contribuiu decisivamente para o crescimento, profissionalização e eficiência dos processos internos da Rossi Residencial, colocando-a entre as mais admiradas do setor.

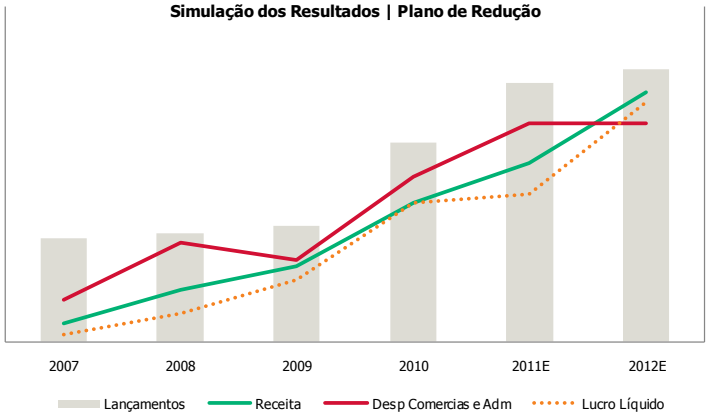
Consumo de Caixa

O Consumo de Caixa operacional no 3T11 foi de R$ 93 milhões, redução de 53% em relação ao 2T11. No ano totalizou R$ 385 milhões, queda de 34% quando comparado ao mesmo período de 2010.



Plano de Redução das Despesas Administrativas

A Rossi iniciou um plano para reduzir as despesas administrativas, de forma a melhorar sua eficiência operacional e rentabilidade. A meta será reduzir despesas administrativas em aproximadamente 10% (valor nominal), ou seja, o valor absoluto de 2012 deverá ser igual ao valor das despesas reportado no final de 2011. Com isso, será possível acelerar a diluição destas despesas em 2012, conforme exemplo teórico abaixo.



Programa de Recompra

Em 22 de agosto, a Rossi anunciou um programa de recompra de ações com o objetivo de maximizar a geração de valor aos acionistas. A duração será de 365 dias, sendo que serão adquiridas até 7.904.851 ações ordinárias. Até o final de outubro já foi realizado 17% do programa, que representa 1.315.200 ações.

Ações em Tesouraria	# de Ações
Ações em Tesouraria (jun/2011)	486.539
(+) Programa de Recompra até out/2011	1.315.200
(=) Ações em Tesouraria atual	**1.801.739**

Prêmio da Revista "Institutional Investor"

O atual CFO e Diretor de Relações com Investidores da Rossi, Cássio Audi, obteve o segundo lugar na categoria "Best CFO – Nominated by the Sell Side", do setor "Cement, Construction & Real Estate".

O ranking faz parte do "2011 Latin America Executive Team", prêmio elaborado pela revista "Institutional Investor", com base nas opiniões de analistas do mercado de capitais.

Lançamento Norcon Rossi

Foi realizado mais um lançamento Norcon Rossi, na cidade de Aracaju - SE. O empreendimento de alto padrão "Horizon Jardin" com VGV Total de R$ 43 milhões comercializou suas 38 unidades em apenas 48 horas.

Tecnologia de Construção

A Rossi possui a capacidade de produção de 15.000 a 21.000 unidades por ano nas 8 fábricas instaladas. Somando as fábricas e os trabalhos nos canteiros de obras, hoje a Rossi produz mais de 58 mil unidades:

Tecnologia Construtiva	Localização	
Formas de Alumínio	Manaus	
Pré Fabricados		
Paredes e Lajes de Concreto	Porto Alegre	
	Campinas	
Pré Moldados	Brasília	
Lajes de Concreto	Serra	
	Hortolândia	
	Porto Alegre	
	Campo Grande	
Total	**8 fábricas**	**Capacidade: 15.000~21.000 unidades/ano**

Lançamentos

→ Lançamentos totais atingiram R$ 3,6 bilhões no ano (R$ 3,0 bilhões parte Rossi, 35% superior ao 9M10);

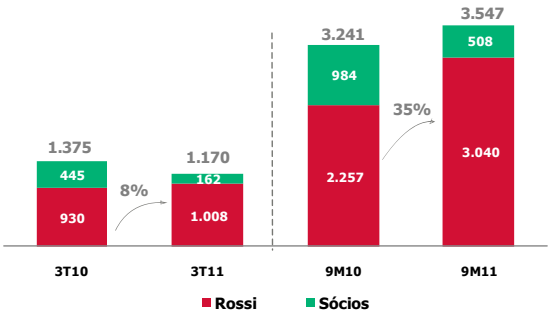
→ Lançamentos (parte Rossi) atingem 68% do ponto médio do guidance;

Segmento Econômico

→ Representou 73% das unidades lançadas no trimestre;

→ VGV total lançado de R$ 667 milhões (R$ 582 milhões parte Rossi) no trimestre.

Lançamentos 3T11 e 9M11 - R$ milhões



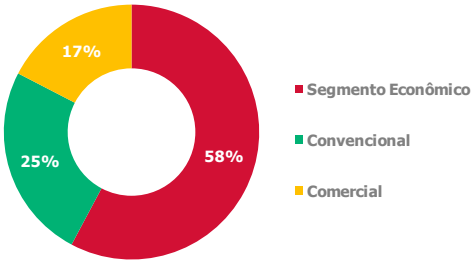
No 3T11, foram lançados 25 projetos, com VGV total de R$ 1,2 bilhão (R$ 1,0 bilhão parte Rossi, 9% superior ao 2T10). No ano foram lançados R$ 3,6 bilhões (R$ 3,0 bilhões parte Rossi, um aumento de 35% vs. 9M10).

No Segmento Econômico foram lançados 15 empreendimentos no trimestre, com um VGV total de R$ 667 milhões (R$ 582 milhões parte Rossi) com 3.585 unidades, que representou 73% do total das unidades lançadas. No ano, o segmento econômico totalizou VGV de R$ 1,5 bilhão (R$ 1,2 bilhão parte Rossi).

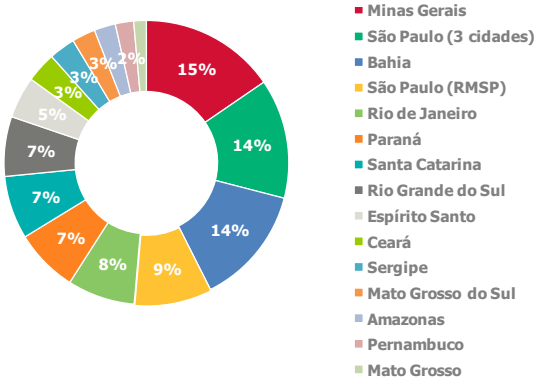
Abaixo, os gráficos demonstram os lançamentos (parte Rossi) por segmento de renda e Estado.

Distribuição dos Lançamentos – VGV % Rossi

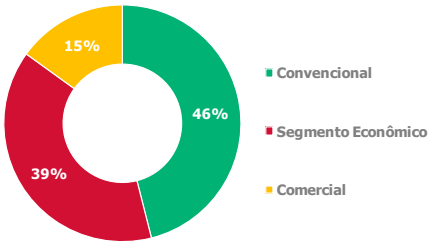
Lançamentos por Segmento de Renda - 3T11



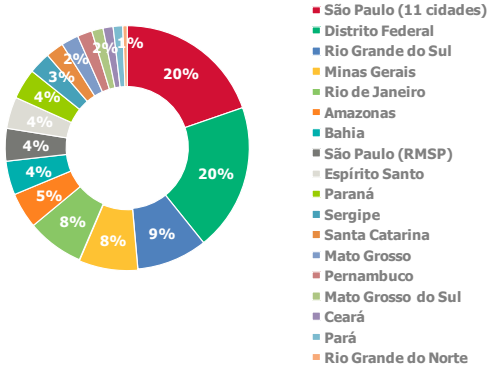
Lançamentos por Estado - 3T11



Lançamentos por Segmento de Renda - 9M11



Lançamentos por Estado - 9M11



Abaixo, a tabela com os números de lançamentos por segmento de renda:

Tabela 1 - Lançamentos por Segmento de Renda

	3T11			9M11		
Lançamentos	**Unidades**	**VGV Total (R$ milhões)**	**VGV Rossi (R$ milhões)**	**Unidades**	**VGV Total (R$ milhões)**	**VGV Rossi (R$ milhões)**
Imóveis residenciais	**4.220**	**985**	**833**	**11.331**	**3.078**	**2.584**
Segmento Econômico *	3.585	667	582	8.255	1.445	1.180
Convencional	635	318	250	3.076	1.633	1.404
Imóveis Comerciais	**705**	**186**	**175**	**994**	**469**	**456**
Total	**4.925**	**1.170**	**1.008**	**12.325**	**3.547**	**3.040**

* Segmento Econômico: Linha de produtos padronizados.

Lançamentos de Sucesso

Os lançamentos continuaram com o excelente desempenho no trimestre, responsáveis por 54% das vendas no período.

Rossi 360 Home & Business
Comercial
Juiz de Fora - MG
420 unidades
80% vendido

Rossi Horizon Jardins
Convencional
Aracaju - SE
39 unidades
100% vendido

Rossi Andradas Office
Comercial
Belo Horizonte - MG
159 unidades
34% vendido

Rossi Cosmopolitan
Convencional
Curitiba - PR
201 unidades
32% vendido

Vivendas do Aleixo
Segmento Econômico
Manaus - AM
140 unidades
49% vendido

Rossi Mais Recanto da Taquara
Segmento Econômico
Rio de Janeiro- RJ
190 unidades
70% vendido

Rossi Office Sumaré
Comercial
Sumaré - SP
126 unidades
100% vendido

Rossi Praças Ipê Branco
Segmento Econômico
Sumaré - SP
180 unidades
50% vendido

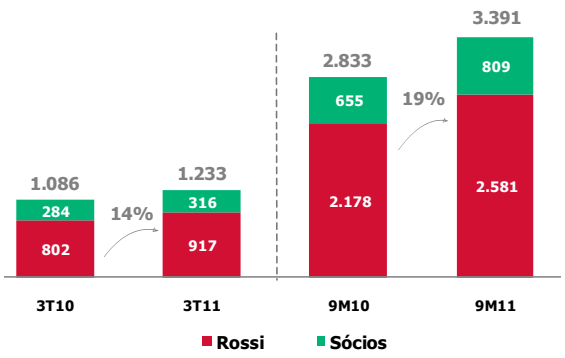
Vendas Contratadas

- → Vendas contratadas totais de R$ 3,4 bilhões (R$ 2,6 bilhões parte Rossi, 19% acima do 9M10);
- → Velocidade de vendas VSO registrou 25%;

Segmento Econômico

- → Vendas contratadas totais de R$ 1,5 bilhão (R$ 1,1 bilhão parte Rossi) no 9M11.

Vendas Contratadas 3T11 e 9M11 - R$ milhões

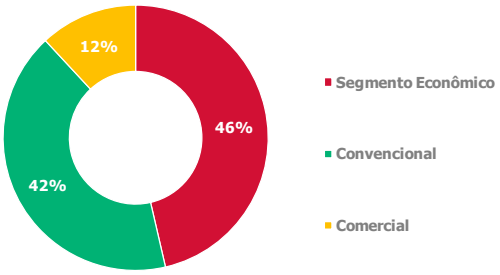


No trimestre, as vendas contratadas totais atingiram R$ 1,2 bilhão (R$ 917 milhões parte Rossi, aumento de 14% em relação ao mesmo período de 2010). No ano, as vendas atingiram R$ 3,4 bilhões (R$ 2,6 bilhões parte Rossi, 19% superior ao 9M10).

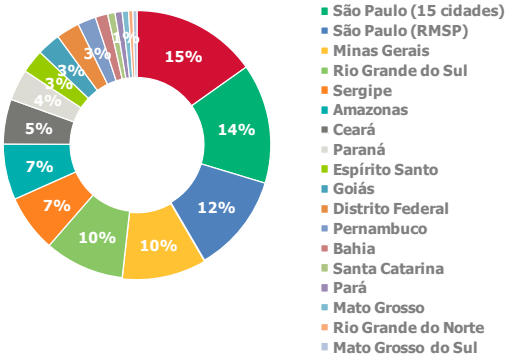
Foi lançado mais um empreendimento por meio da Norcon Rossi, o "Horizon Jardin" que comercializou suas 38 unidades em apenas 48 horas. Além disso, o "Recanto do Itaquara" localizado no Rio de Janeiro vendeu 70% em 2 meses. O empreendimento híbrido "Rossi 360 Home & Business", foi mais um sucesso de vendas no período, visto que 80% foi vendido em apenas 4 dias, e no final do trimestre já totaliza 72% das unidades comercializadas.

Abaixo, os gráficos demonstram as vendas por segmento de renda e Estado.

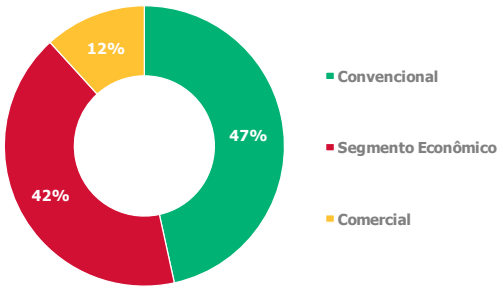
Vendas por Segmento de Renda - 3T11



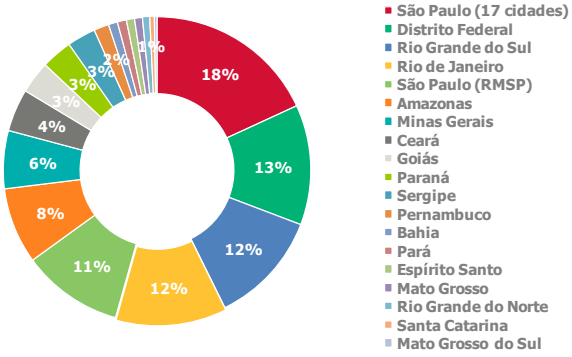
Vendas por Estado - 3T11



Vendas por Segmento de Renda - 9M11



Vendas por Estado - 9M11



Abaixo tabela com os números de vendas por segmento de renda:

Tabela 2 – Vendas Contratadas por Segmento de Renda

	3T11			9M11		
Vendas	**Unidades**	**VGV Total (R$ milhões)**	**VGV Rossi (R$ milhões)**	**Unidades**	**VGV Total (R$ milhões)**	**VGV Rossi (R$ milhões)**
Imóveis residenciais	**4.054**	**1.107**	**808**	**10.739**	**3.044**	**2.278**
Segmento Econômico *	3.194	594	425	8.161	1.488	1.076
Convencional	860	514	382	2.578	1.556	1.202
Imóveis Comerciais	**510**	**126**	**109**	**954**	**347**	**304**
Total	**4.564**	**1.233**	**917**	**11.693**	**3.391**	**2.581**

Segmento Econômico: Linha de produtos padronizados.

Velocidade de Vendas (VSO)

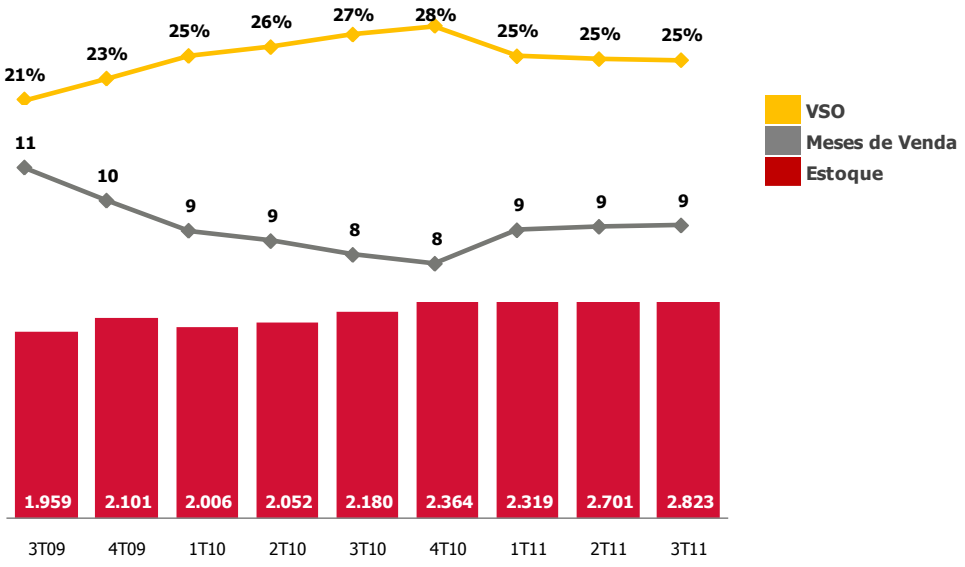
O indicador de velocidade de vendas (VSO) registrou 25% no trimestre, mesmo nível que o 2T11.

Abaixo segue detalhamento do cálculo da velocidade de vendas (VSO) por trimestre, assim como a evolução do estoque:

Tabela 3 – Velocidade de Vendas (VSO)

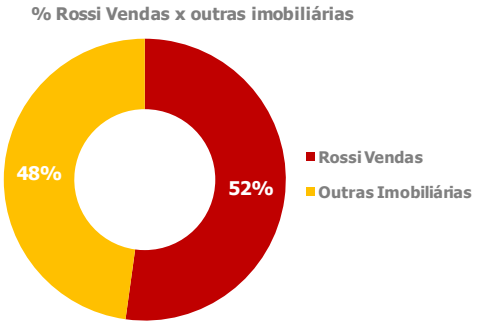
Velocidade sobre Oferta (VSO) - % Rossi	1T09	2T09	3T09	4T09	1T10	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11
Estoque Inicial	1.770	1.630	1.603	1.959	2.101	2.006	2.052	2.180	2.364	2.319	2.732
Lançamentos	143	377	873	763	571	757	930	1.090	723	1.264	1.008
Estoque Inicial + Lançamentos	**1.913**	**2.007**	**2.476**	**2.722**	**2.672**	**2.763**	**2.982**	**3.270**	**3.087**	**3.583**	**3.740**
Vendas do período	283	404	517	621	666	711	802	906	768	882	917
VSO do período (%)	**15%**	**20%**	**21%**	**23%**	**25%**	**26%**	**27%**	**28%**	**25%**	**25%**	**25%**
Estoque final do período	**1.630**	**1.603**	**1.959**	**2.101**	**2.006**	**2.052**	**2.180**	**2.364**	**2.319**	**2.701**	**2.823**

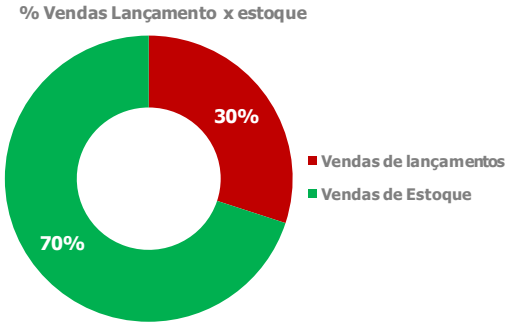
No gráfico a seguir é possível observar a estabilização do nível de estoque nos últimos trimestres com o crescimento das vendas, permitindo reduzir de forma expressiva o tempo médio de vendas do estoque.



Rossi Vendas

A Rossi Vendas registrou o total de R$ 450 milhões em vendas contratadas no 3T11, representando 52% das vendas contratadas Rossi. No trimestre, vendeu 70% do estoque. Atualmente, a Rossi Vendas conta com 1.084 corretores distribuídos em 18 cidades no Brasil.





Obras Concluídas e em Construção

No 3º trimestre de 2011, a Rossi entregou 15 projetos, com VGV lançado total de R$ 1.111 bilhão (R$ 899 milhões parte Rossi), e um total de 4.149 unidades. Essas unidades estão em processo de repasse e se converterão em caixa nos próximos trimestres. No ano, já foram entregues 6.684 unidades.

Abaixo o *track record* das obras em construção:

Tabela 4 – *Track Record*

Em construção	Set/11
Canteiros de obras [1]	203
Empreendimentos em construção	275
Unidades em construção	**58.418**
Área total em construção (m²)	3.997

[1] Um canteiro de obras pode ser composto por vários empreendimentos.

Abaixo a evolução das entregas da Rossi em 2011:

Tabela 5 – Histórico entregas

Empreendimentos entregues		
Trimestre	**Nº projetos**	**Unidades entregues**
3T11	15	4.149
2T11	11	1.487
1T11	5	1.048
Total 9M11	**31**	**6.684**

Banco de terrenos

- → *Banco de terrenos diversificado geograficamente e por segmento de renda com 146 mil unidades a lançar em 23 Estados;*
- → *82% do VGV na faixa do SFH.*
- → *VGV Potencial total de R$ 31,2 bilhões (R$ 22,0 bilhões Parte Rossi)*
- → *75% adquirido por meio de permutas*

Segmento Econômico

- → *Banco de terrenos destinado a projetos do Segmento Econômico R$ 6,9 bilhões (Parte Rossi)*

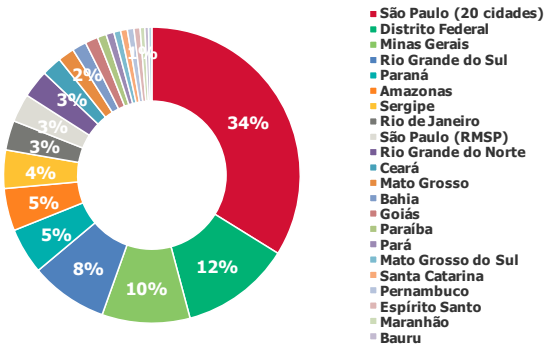
O Estoque de terrenos representa um VGV total potencial de R$ 31,2 bilhões (R$ 22,1 bilhões parte Rossi) para futuros lançamentos. O principal motivo de aumento em relação ao 2T11 decorre dos terrenos da JV Norcon Rossi que foram incorporados e o restante refere-se à reposição da parcela de curto prazo.

É importante destacar que 75% dos terrenos foram adquiridos por meio de permuta (sendo que 37% em permuta física e 38% em permuta financeira).

Nosso banco de terrenos é constituído por terrenos de altíssima qualidade, respeitando nossa estratégia de ampla distribuição geográfica e diversificação por segmento de renda.

Distribuição do Banco de terrenos

Por Estado



Segmento Renda

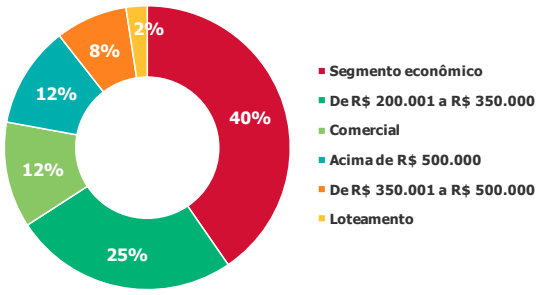


Tabela 5 - Banco de terrenos (Parte Rossi) - R$ milhões

Estado	Segmento Econômico	De R$ 200 mil a R$ 350 mil	De R$ 350 mil a R$ 500 mil	Acima de R$ 500 mil	Comercial	Loteamento	Total geral
Alagoas	33	45					**79**
Amazonas	-	758		262			**1.021**
Bahia	88		253				**340**
Bauru	88		-				**88**
Ceará	386	94	-				**481**
Distrito Federal	549	954	217	400	528		**2.648**
Espírito Santo		148					**148**
Goiás	310						**310**
Maranhão		61	52				**113**
Mato Grosso	12	243	31		111		**396**
Mato Grosso do Sul	89				75		**164**
Minas Gerais	1.051	195		343	526		**2.115**
Pará	110	79					**190**
Paraíba		70		146			**215**
Paraná	327	641		145			**1.112**
Pernambuco	43	77			39		**159**
Rio de Janeiro	383	156	79		95		**713**
Rio Grande do Norte	133	521		16			**669**
Rio Grande do Sul	1.092	2	699	69			**1.862**
Santa Catarina	101				60		**161**
São Paulo (Demais cidades)	1.812	605	2.126	540	513	1.869	**7.464**
São Paulo (RMSP)	225	184	107	165			**681**
Sergipe	102	274	353	194			**923**
Total	**6.936**	**5.107**	**3.915**	**2.280**	**1.945**	**1.869**	**22.052**

Desempenho Financeiro

- → *Receita líquida atinge R$ 749 milhões, crescimento de 16% em relação ao 3T10;*
- → *Lucro bruto atinge R$ 226 milhões com Margem de 30% no trimestre e 31% nos 9M11;*
- → *EBITDA ajustado atinge R$ 149 milhões, com Margem de 20% no trimestre;*
- → *Consumo de Caixa cai para R$ 93 milhões no trimestre.*

Receita de Imóveis e Serviços

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços totalizou R$ 749 milhões no trimestre, que representou um aumento de 16% vs. 3T10. Nos 9M11, a receita atingiu R$ 2,2 bilhões, crescimento de 21% sobre o mesmo período de 2010.

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos

O custo dos imóveis e serviços passou de R$ 453 milhões no 3T10 para R$ 524 milhões no 3T11, um aumento de 16%. No ano o custo totalizou R$ 1,5 bilhão.

Os encargos financeiros decorrentes de financiamento a construção e dívidas corporativas, cujos recursos foram utilizados na produção, seja na aquisição dos terrenos ou nas construções dos empreendimentos, são capitalizados aos estoques de imóveis e apropriados ao resultado proporcionalmente as unidades vendidas.

Tabela 6 – Custos dos Imóveis e Serviços Vendidos

R$ milhões	3T11	3T10	Var.(%)	9M11	9M10	Var.(%)
Obras + terrenos	472	410	15%	1.349	1.112	21%
Encargos financeiros	51	43	19%	136	115	18%
Total	**524**	**453**	**16%**	**1.485**	**1.227**	**21%**

Lucro Bruto e Margem Bruta

O lucro bruto no trimestre foi de R$ 226 milhões, crescimento de 18% sobre o registrado no 3T10. A margem bruta atingiu 30% no trimestre. No ano, o lucro bruto totalizou R$ 672 milhões, crescimento de 21% em relação ao mesmo período de 2010.

Tabela 7 – Lucro Bruto e Margem Bruta

R$ milhões	3T11	3T10	Var.(%)	9M11	9M10	Var.(%)
Lucro Bruto	226	191	18%	672	557	21%
Margem Bruta (%)	30,1%	29,7%	0,4 p.p.	31,2%	31,2%	-0,1 p.p.
Lucro Bruto ajustado (1)	277	235	18,0%	807	673	20,1%
Margem Bruta ajustada (%) (1)	37,0%	36,4%	0,6 p.p.	37,4%	37,7%	-0,3 p.p.

1 Excluindo encargos financeiros alocados ao custo

Receita e resultado a apropriar

O resultado a apropriar apresentado é bruto de PIS/COFINS.

Tabela 8 – Resultados a Apropriar

R$ milhões	3T11	2T11	Var (%).
Receita a Apropriar	2.970	2.917	2%
Resultado a Apropriar	796	779	2%
Margem a Apropriar	26,8%	26,7%	0,1 p.p

Despesas Administrativas e Comerciais

As despesas administrativas registraram R$ 60 milhões e as despesas comerciais totalizaram R$ 47 milhões no trimestre. É possível identificar a tendência de redução nos gastos comerciais no 3T11, visto que as despesas comerciais caíram 10% em relação ao 3T10 e 19% sobre o 2T11.

Em relação às despesas comerciais, houve o impacto do gasto não recorrente de R$ 10 milhões proveniente da campanha "Rossi 30 anos". A campanha de marketing como um todo representou uma despesa não recorrente de R$ 20 milhões ao longo do ano de 2011.

No trimestre houve o pagamento não recorrente de maior participação nos resultados, em função dos programas de incentivo para as áreas de financiamento imobiliário e repasse. Além disso, houve contratação de funcionários para Norcon Rossi e gastos com rescisão de colaboradores da Rossi que aumentaram as despesas administrativas em relação ao 2T11

É importante destacar que com o intuito de melhorar sua eficiência e rentabilidade, a Rossi colocou em prática um plano de redução das Despesas Comerciais e Administrativas de aproximadamente 10% em 2012. Assim, o valor nominal destas despesas em 2012 deverá ser igual ao realizado em 2011.

Tabela 9 - Despesas Operacionais

R$ milhões	3T11	3T10	Var.(%)	9M11	9M10	Var.(%)
Administrativas	60	46	30%	163	119	37%
Comerciais [1]	47	52	-10%	171	140	22%
Administrativas/Receita Líquida	8,0%	7,1%	0,9 p.p.	7,6%	6,7%	0,9 p.p.
Comerciais/Receita Líquida	6,3%	8,1%	-1,9 p.p.	7,9%	7,9%	0,1 p.p.
Administrativas/Vendas Contratadas (% Rossi)	6,5%	5,7%	0,8 p.p.	6,3%	5,5%	0,8 p.p.
Comerciais/Vendas Contratadas (% Rossi)	5,1%	6,5%	-1,4 p.p.	6,6%	6,4%	0,2 p.p.
Administrativas/Lançamentos (% Rossi)	6,0%	4,9%	1,0 p.p.	5,4%	5,3%	0,1 p.p.
Comerciais/Lançamentos (% Rossi)	4,7%	5,6%	-0,9 p.p.	5,6%	6,2%	-0,6 p.p.

[1] Excluindo os gastos não recorrentes "Rossi 30 anos"

EBITDA

O EBITDA ajustado no 3T11 atingiu R$ 149 milhões com Margem EBITDA Ajustada de 19%.

É importante ressaltar que as demonstrações contábeis da Rossi são consolidadas proporcionalmente à sua participação em cada projeto. Portanto, o EBITDA da Rossi não contempla a participação de acionistas minoritários.

Segue abaixo a evolução do EBITDA Ajustado e margem EBITDA Ajustada pelas despesas comerciais não recorrentes e com a participação dos minoritários para uma melhor comparação com as maiores empresas do setor:

Tabela 10 – EBITDA Ajustado

EBITDA	3T11	3T10	Var. (%)	3T11 c/ Minoritários	9M11	9M10	Var. (%)
Lucro Líquido Ajustado	96	93	3%	96	268	259	3%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras	(35)	(26)	36%	(35)	(56)	(49)	15%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	27	15	83%	37	58	47	25%
(+) Depreciação e Amortização	7	5	37%	9	7	5	37%
(+) Juros capitalizados no CMV	51	43	19%	61	136	115	18%
(+) Participação minoritários	-	-		54			
(+) Plano de opções	4	2	71%	0	6	4	42%
EBITDA Ajustado	**149**	**132**	**13%**	**222**	**419**	**382**	**10%**

Resultado Financeiro

O resultado financeiro no trimestre totalizou R$ 35 milhões em função de recebimentos dos juros contratuais decorrentes dos adiantamentos a parceiros realizados durante o período de construção. Assim, quando o projeto é entregue os parceiros realizam o pagamento com parte do lucro obtido.

Lucro Líquido

O lucro líquido, ajustado pelas despesas comerciais não recorrentes, atingiu R$ 96 milhões no trimestre e R$ 268 milhões no ano, crescimento de 3% em relação ao mesmo período do ano passado.

Balanço Patrimonial

Disponibilidades

O saldo de disponibilidades passou de R$ 1,3 bilhão para R$ 1,4 bilhão no final do trimestre.

Recebíveis

O saldo de contas a receber de clientes decorrentes de incorporação imobiliária a serem apropriadas pelo Poc totalizou R$ 3,2 bilhões. É importante ressaltar que a Companhia faz rigorosa análise de crédito dos clientes antes da venda, com isso, continuamente é repassado para os bancos carteiras de créditos saudáveis.

Na tabela a seguir são relacionados os recebíveis de incorporação de curto prazo e de longo prazo e os recebíveis a serem apropriados ao resultado pelo PoC.

Tabelas 11 – Recebíveis

R$ milhões	3T11	2T11	Var.(%)
Curto Prazo	**1.646**	**1.770**	**-7%**
Unidades em obra	1.299	1.530	-15%
Unidades prontas	347	240	44%
Longo Prazo	**1.561**	**1.454**	**7%**
Unidades em obra	1.232	1.257	-2%
Unidades prontas	329	197	67%
Total	**3.207**	**3.224**	**-1%**
Recebíveis de Incorporação a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	1.437	1.512	-5%
Longo Prazo	1.363	1.242	10%
Total	**2.800**	**2.754**	2%
Total de Contas a Receber	**6.007**	**5.978**	**0%**

Estoques

Em setembro de 2011, o total de imóveis a comercializar a valor de mercado totalizou R$ 2.824 bilhões (parte Rossi), equivalente a aproximadamente 9 meses de vendas. A tabela abaixo mostra a distribuição do estoque a valor de mercado por segmento de renda e por prazo de entrega da obra. É importante destacar que apenas 5% do estoque referem-se a unidades prontas.

Tabela 12 – Estoque a valor de Mercado – R$ milhões

Segmento de renda	Pronto	Até 6 Meses	Até 12 Meses	Até 24 Meses	Acima 25 Meses	Total geral
Segmento Econômico	68	153	151	502	275	**1.149**
De R$ 200,1 mil a R$ 350,0 mil	8	37	22	83	222	**372**
De R$ 350,1 mil a R$ 500,0 mil	20	12	23	65	172	**292**
Acima De R$ 500,1 mil	42	11	9	212	430	**705**
Comercial	3	9	33	46	214	**305**
Total	**141**	**222**	**239**	**908**	**1.314**	**2.823**
%	*5%*	*8%*	*8%*	*32%*	*47%*	*100%*

A seguir o estoque de imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações conforme apresentado no balanço.

Tabelas 13 – Imóveis a Comercializar

R$ milhões	3T11	2T11	Var. (%)
Circulante:			
Imóveis Concluídos	98	55	78%
Imóveis em Construção	719	633	14%
Terrenos para futuras incorporações	661	582	14%
Gasto com novos projetos	13	15	**-13%**
Total	**1.491**	**1.286**	**16%**
Não Circulante:			
Terrenos para futuras incorporações	294	304	-3%
Total	**1.785**	**1.590**	**12%**

Endividamento

A dívida no trimestre foi composta por 79% de operações com crédito imobiliário, ou seja, decorrentes das operações da empresa e evolução das obras. A Rossi encerrou o 3T11 com um endividamento total de R$ 3,2 bilhões.

As operações de credito imobiliário são compostas por financiamentos à produção (SFH) e cédulas de crédito Bancário (CCB) que serão utilizados para a construção e desenvolvimento de empreendimentos habitacionais pré-determinados.

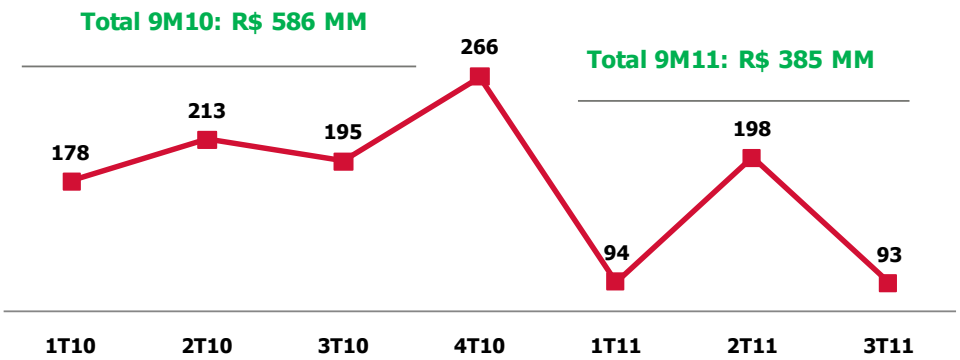
Tabela 14 – Endividamento

R$ milhões	3T11	2T11	Var (%)
Curto Prazo	**1.029**	**964**	**7%**
Crédito Imobiliário	755	686	10%
Capital de Giro	159	156	2%
Debêntures	115	122	-6%
Longo Prazo	**2.212**	**2.069**	**7%**
Crédito Imobiliário	1.812	1.652	10%
Capital de Giro	50	67	-25%
Debêntures (1)	350	350	0%
Total do Endividamento	**3.240**	**3.033**	**7%**
Disponibilidades financeiras	**1.403**	**1.307**	**7%**
Endividamento Líquido	**1.837**	**1.726**	**6%**
Endividamento Líquido/ Patrimônio Líquido	**66,1%**	**64,1%**	2,0 p.p.

1 Excluindo debêntures da CEF que foram classificadas como Crédito Imobiliário

Consumo de Caixa

O Consumo de Caixa operacional no 3T11 foi de R$ 93 milhões. No ano totalizou R$ 385 milhões, uma queda de 34% em relação aos nove meses de 2010.



É importante mencionar que o consumo de caixa líquido (variação do endividamento líquido, excluindo o saldo de recebíveis performados de curto prazo, que é passível de securitização a qualquer momento) seria negativo, ou seja, existiria uma geração de caixa no período de R$ 254 milhões, caso fossem securitizados.

Houve também o gasto com pagamentos e aquisições de novos terrenos para recompor a parcela de curto prazo do banco de terrenos.

Abaixo é detalhado o consumo de caixa operacional no trimestre:

Tabela 16 - Consumo Caixa

R$ milhões	3T11 (a)	Recebíveis Performados [1] (b)	Consumo de Caixa Ajustado (a-b)
Variação da dívida líquida	111		
(-) Gastos Comerciais não recorrentes (Rossi 30 anos)	(10)		
(-) Gastos com Programa de Recompra	(8)		
Consumo de Caixa Operacional	**93**	**347**	**(254)**

[1] Curto Prazo

Desconcentração bancária e Perfil do Endividamento

No trimestre, a companhia deu continuidade a sua estratégia de diversificar o relacionamento bancário no intuito de melhorar o perfil da dívida, sendo que 68% são de longo prazo, e reduzindo os custos.

Teleconferência – 11 de novembro de 2011

Em Português
às 10:00 (Brasília) / 07:00 (US ET)
Número de acesso: (+55 11) 3127-4971
Código da teleconferência: Rossi
Replay (disponível até 18/11/11):
Número de acesso: (+55 11) 3127-4999
Código do replay: 31296723

Em Inglês
às 12:00 (Brasília) / 09:00 (US ET)
Número de acesso: (+1 412) 317-6776
Código da teleconferência: Rossi
Replay (disponível até 20/11/11):
Número de acesso: (+1 412) 317-0088
Código do replay: 10004698

Sobre a Rossi

A Rossi é uma das principais incorporadoras e construtoras do Brasil e completou 30 anos em 2010, com presença em 94 cidades. A empresa atua em diversos segmentos do mercado imobiliário e tem no seu portfólio inúmeros sucessos de vendas de imóveis residenciais e comerciais, nos mais variados perfis de renda. A Rossi integra o Novo Mercado da Bovespa e é negociada com o código RSID3 e no mercado de balcão americano (OTC: RSRZY).

Para mais informações, acesse o site www.rossiresidencial.com.br/ri

Equipe de Relações com Investidores

ri@rossiresidencial.com.br

Indicadores Operacionais

Operacionais	3T11	3T10	Var.	9M11	9M10	Var.
Empreendimentos lançados	**25**	**28**	**-11%**	**64**	**78**	**-18%**
Convencional	10	11	-9%	28	24	17%
Econômico	15	17	-12%	36	54	-33%
VGV Lançado - Total (R$ milhões)	**1.170**	**1.375**	**-15%**	**3.547**	**3.241**	**9%**
Convencional	318	671	-53%	2.102	1.443	46%
Econômico	852	704	21%	1.445	1.798	-20%
VGV Lançado - % Rossi (R$ milhões)	**1.008**	**930**	**8%**	**3.040**	**2.258**	**35%**
Convencional	426	459	-7%	1.860	995	87%
Econômico	582	471	24%	1.180	1.263	-7%
Unidades lançadas	**4.925**	**6.068**	**-19%**	**12.325**	**17.550**	-30%
Convencional	1.340	1.549	-13%	4.070	3.770	8%
Econômico	3.585	4.519	-21%	8.255	13.780	-40%
Vendas Contratadas - Total (R$ milhões)	**1.233**	**1.086**	**14%**	**3.391**	**2.833**	**20%**
Convencional	640	874	-27%	1.903	1.733	10%
Econômico	594	212	180%	1.488	1.100	35%
Vendas Contratadas - % Rossi (R$ milhões)	**917**	**802**	**14%**	**2.581**	**2.179**	**18%**
Convencional	492	651	-25%	1.506	1.323	14%
Econômico	425	151	182%	1.076	856	26%
Unidades Vendidas	**4.564**	**3.708**	**23%**	**11.693**	**13.318**	**-12%**
Convencional	1.370	1.977	-31%	3.532	4.460	-21%
Econômico	3.194	1.731	85%	8.161	8.858	-8%

Demonstração do Resultado – R$ mil

	3T11	3T10	Var.	9M11	9M10	Var.
Receita Operacional Bruta						
Venda de Imóveis e Serviços	769.833	658.821	17%	2.213.111	1.839.564	20%
Impostos sobre vendas	(20.696)	(14.431)	43%	(56.462)	(55.224)	2%
Receita Operacional Líquida	**749.137**	**644.390**	**16%**	**2.156.649**	**1.784.340**	**21%**
Custo dos Imóveis e Serviços	**(523.507)**	**(452.949)**	**16%**	**(1.484.747)**	**(1.227.013)**	**21%**
Obras+ terrenos	(472.121)	(409.705)	15%	(1.349.157)	(1.111.746)	21%
Encargos Financeiros	(51.386)	(43.244)	19%	(135.590)	(115.267)	18%
Lucro Bruto	**225.630**	**191.441**	**18%**	**671.902**	**557.327**	**21%**
Margem Bruta	30,1%	29,7%	*0,4 p.p.*	31,2%	31,2%	*-0,1 p.p.*
Despesas Operacionais	**(148.612)**	**(110.007)**	**35%**	**(421.461)**	**(300.171)**	**40%**
Administrativas	(59.656)	(45.834)	30%	(162.944)	(119.135)	37%
Participação nos resultados	(16.137)	(6.057)	166%	(29.329)	(17.191)	71%
Comerciais	(57.029)	(52.449)	9%	(190.993)	(140.288)	36%
Pesquisas e Desenv. Projetos	(2.993)	(289)	936%	(5.869)	(1.991)	195%
Depreciação e Amortização	(7.433)	(5.408)	37%	(20.679)	(15.806)	31%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(5.364)	30	-17980%	(11.647)	(5.760)	102%
Lucro antes do Resultado Financeiro	**77.018**	**81.434**	**-5%**	**250.441**	**257.156**	**-3%**
Resultado Financeiro	**35.076**	**25.748**	**36%**	**56.140**	**48.629**	**15%**
Receita Financeira	55.339	35.862	54%	111.519	78.942	41%
Despesas Financeira	(20.263)	(10.114)	100%	(55.379)	(30.313)	83%
Lucro (Prejuízo) Operacional	**112.094**	**107.182**	**5%**	**306.581**	**305.785**	**0%**
Margem Operacional	15,0%	16,6%	*-1,7 p.p.*	14,2%	17,1%	*-2,9 p.p.*
Provisão para IR e Contribuição Social	(26.584)	(14.510)	83%	(58.375)	(46.579)	25%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	**85.510**	**92.672**	**-8%**	**248.206**	**259.206**	**-4%**
Margem Líquida	11%	14%		12%	15%	

Balanço Patrimonial – R$ mil

ATIVO	3T11	2T11	Var. (%)
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes	947.966	834.676	14%
Títulos mantidos para negociação	454.803	472.282	-4%
Contas a receber de clientes	1.645.902	1.770.053	-7%
Imóveis a comercializar	1.491.019	1.285.698	16%
Outros créditos	657.260	548.178	20%
Total do Ativo Circulante	**5.196.950**	**4.910.887**	**6%**
NÃO CIRCULANTE			
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			
Contas a receber de clientes	1.561.112	1.453.806	7%
Depósitos Judiciais	52.635	50.767	4%
Imóveis a comercializar	294.382	303.825	-3%
IR e contrib. social diferidos	18.345	22.487	-18%
Total do Realizável a Longo Prazo	**1.926.474**	**1.830.885**	**5%**
Imobilizado	75.991	68.855	10%
Intangível	10.411	9.942	5%
Total do não circulante	**2.012.876**	**1.909.682**	**5%**
TOTAL DO ATIVO	**7.209.826**	**6.820.569**	**6%**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3T11	2T11	Var. (%)
CIRCULANTE			
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	732.877	677.090	8%
Empréstimo para Capital de Giro	159.252	156.424	2%
Fornecedores	74.732	81.238	-8%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	222.320	218.519	2%
Salários e encargos sociais	48.870	36.113	35%
Impostos e contribuições a recolher	28.646	31.342	-9%
Debêntures	136.527	30.949	341%
Dividendos a pagar	-	15.082	0%
Participação dos administradores e empregados a pagar	7.624	4.905	55%
Adiantamento de clientes	291.590	283.072	3%
Impostos e contribuições diferidos	138.215	123.440	12%
Passivo a descoberto e outras contas a pagar	27.235	22.843	19%
Total do Circulante	**1.867.888**	**1.681.017**	**11%**
NÃO CIRCULANTE			
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	1.311.544	1.151.913	14%
Empréstimo para Capital de Giro	50.000	66.667	-25%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	219.174	162.605	35%
Debêntures	850.000	950.000	-11%
Impostos e contribuições a recolher	24.275	24.275	0%
Provisões	24.522	22.522	9%
Provisões para garantias de obras	15.239	10.788	41%
Impostos e contribuições diferidos	67.124	58.537	15%
Total do não circulante	**2.561.878**	**2.447.307**	**5%**
PATRIMONIO LIQUIDO			
Capital social	2.025.145	2.025.145	0%
Ações em tesouraria	(26.691)	(25.268)	6%
Reservas de capital	18.786	15.058	25%
Reservas legal	48.979	48.979	0%
Reservas de retenção de lucros	465.635	465.635	0%
Lucros acumulados	248.206	162.696	53%
Total do Patrimônio Líquido	**2.780.060**	**2.692.245**	**3%**
TOTAL DO PASSIVO	**7.209.826**	**6.820.569**	**6%**

Glossário

Consumo de Caixa - Medido pela variação da dívida líquida, menos os aumentos de capital e dividendo pagos.

CPC – Comitê de pronunciamentos contábeis - Criado pela Resolução CFC nº 1.055/05, o CPC tem como objetivo "o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais".

EBITDA – Lucro Líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização e dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos.
O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e a definição da Rossi de EBITDA pode não ser comparável àquela utilizada por outras companhias.

EBITDA ajustado – Apurado a partir do Lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização, dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos, dos gastos com emissão de ações, das despesas com plano de opções e outras despesas não operacionais. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado não possui significado padronizado e a definição da Rossi de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquela utilizada por outras cias.

IGP-M - Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

Land Bank – Banco de Terrenos para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

Margem de Resultados a Apropriar – Equivalente a "Resultados a Apropriar" dividido pelas "Receitas a Apropriar" a serem reconhecidas em períodos futuros.

Método PoC – De acordo com o BR GAAP, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido ("PoC"), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o conseqüente aumento do retorno.

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas

Resolução CFC nº963/03 e Método POC (Percentage of Completion) – A receita, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, de acordo com a Resolução CFC N.º 963/03.

Resultados de Vendas a Apropriar – Em função do reconhecimento de receitas e custos em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos receitas e despesas de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados a Apropriar corresponde às receitas menos custos a serem reconhecidos em períodos futuros relativos a vendas passadas.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento da obra (método PoC). Não existe uma definição de "vendas contratadas" dentro do BR GAAP.

VGV – Valor Geral de Vendas.

VGV Lançado – Valor Geral de Vendas correspondente ao valor total a ser potencialmente obtido pela companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a determinado preço.

VGV Rossi – Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela Rossi na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à nossa participação no empreendimento.

VSO – Vendas sobre oferta.