



# Relatório Anual

Exercício 2010

# ROSSI

**3ª Emissão de Debêntures Simples**

Rating – Emissão: FitchRatings: BBB+

**planner** 

# ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES .....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	8
ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS .....	9
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES .....	9
EVENTOS REALIZADOS 2010 .....	10
AGENDA DE EVENTOS – 2011 .....	10
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA .....	10
ORGANOGRAMA .....	11
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO .....	11
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	11
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS .....	12
INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	12
PRINCIPAIS ASPECTOS .....	12
PRINCIPAIS RUBRICAS .....	13
ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS .....	14
ANÁLISE DE GARANTIA .....	15
PARECER .....	16
DECLARAÇÃO .....	16

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

<b>Denominação Comercial:</b>	Rossi Residencial S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Av. Mj. Sylvio M. Padilha, 5200 Miami -- Cj. 31 CEP: 05693-000 - Jardim Morumbi – São Paulo
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 3759-7516 / (11) 3759-8759
<b>D.R.I.:</b>	Cassio Elias Audi
<b>CNPJ:</b>	61.065.751/0001.80
<b>Auditor:</b>	Terco Auditores Independentes - Sociedade Simples
<b>Atividade:</b>	Constr. Civil, Mat.Constr. Decoração
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria A

**CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

<b>Registro CVM nº:</b>	Dispensa ICVM/476/09 em 18 de junho de 2010;
<b>Situação da Emissora:</b>	Adimplente com as obrigações pecuniárias;
<b>Código do Ativo:</b>	ROSI13
<b>Banco Mandatário:</b>	Banco Bradesco S.A.
<b>Coordenador Líder:</b>	Banco Santander Banespa S.A.;
<b>Data de Emissão:</b>	Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures é o dia 17 de maio de 2010;
<b>Data de Vencimento:</b>	As debêntures terão vencimento em 1º de maio de 2015;
<b>Quantidade de Debêntures:</b>	Foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) Debêntures;
<b>Número de Séries:</b>	A presente emissão foi emitida em série única;
<b>Valor Total da Emissão:</b>	O valor total da Emissão é de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na data de emissão;
<b>Valor Nominal:</b>	O valor nominal das debêntures é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na data de emissão;
<b>Forma:</b>	As debêntures são da forma nominativas e escriturais;
<b>Espécie:</b>	As Debêntures são da espécie com garantia real;
<b>Conversibilidade:</b>	As debêntures não são conversíveis em ações da Emissora;

<b>Permuta:</b>	Não se aplica à presente emissão;
<b>Poder Liberatório:</b>	Não se aplica à presente emissão
<b>Opção:</b>	Não se aplica à presente emissão;
<b>Negociação:</b>	As Debêntures foram registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”) e do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP.
<b>Atualização do Valor Nominal:</b>	Não se aplica à presente emissão;
<b>Pagamento da Atualização:</b>	Não se aplica à presente emissão;
<b>Remuneração:</b>	As Debêntures fazem jus a uma remuneração que contempla juros correspondentes a variação acumulada da TR — Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil, calculada de forma pro rata temporis por dias úteis, acrescida de Cupom inicial de 8,75% ao ano, base 252 Dias Úteis observado o disposto nos subitens 4.14.2 e 4.14.3 da Escritura de Emissão, de forma pro rata temporis, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).
<b>Pagamento da Remuneração:</b>	O pagamento da Remuneração será realizado semestralmente, sempre no 1º (primeiro) dia de cada mês, sendo que (i) a primeira parcela de pagamento da Remuneração foi devida em 1º de novembro de 2010 e a última parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de maio de 2015 (cada data de pagamento de Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”), conforme tabela abaixo:

Parcela	Data de Pagamento de Remuneração
1ª	1º de novembro de 2010
2ª	1º de maio de 2011
3ª	1º de novembro de 2011
4ª	1º de maio de 2012
5ª	1º de novembro de 2012
6ª	1º de maio de 2013
7ª	1º de novembro de 2013
8ª	1º de maio de 2014
9ª	1º de novembro de 2014
10ª	1º de maio de 2015

(\*) A primeira Data de Pagamento da Remuneração será devida pro rata os dias a contar da Data de Integralização.

**Amortização:** A amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizada pela Emissora, em 5 (cinco) parcelas semestrais e consecutivas, conforme das datas apresentadas na tabela abaixo (“Amortização” e “Datas de Pagamento da Amortização”, respectivamente):

Parcela	Percentual sobre o Valor Total da Emissão	Data de Pagamento da Amortização
1 <sup>a</sup>	(20%)	1º de maio de 2013
2 <sup>a</sup>	(20%)	1º de novembro de 2013
3 <sup>a</sup>	(20%)	1º de maio de 2014
4 <sup>a</sup>	(20%)	1º de novembro de 2014
5 <sup>a</sup>	(20%)	1º de maio de 2015

**Fundo de Amortização:**

Não se aplica à presente emissão;

**Prêmio:**

Somente na hipótese de amortização antecipada facultativa;

**Repactuação:**

Não se aplica à presente emissão;

**Aquisição Facultativa:**

Não se aplica à presente emissão;

**Resgate Antecipado:**

As Debêntures poderão ser resgatadas total, e/ou amortizadas antecipadamente, sendo que a amortização antecipada deverá abranger a totalidade das Debêntures em circulação, limitada a 90% do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, a qualquer tempo, mediante notificação ao Agente Fiduciário, aos Debenturistas e a CETIP, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data pretendida para pagamento do resgate e /ou amortização antecipada e mediante (i) o pagamento da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento e, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas ou da parcela do Valor Nominal Unitário amortizada antecipadamente; e (ii) exceto com relação ao resgate ou amortização antecipada efetuados a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês após a Data de Emissão, com o pagamento de prêmio de mencionado abaixo

(“Resgate Antecipado Facultativo”):

(i) 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) sobre o total do Valor Nominal Unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados até o último dia do 12º (décimo segundo) mês após a Data de Emissão;

(ii) 1,0% (um por cento) sobre o total do Valor Nominal Unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês até o último dia do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão; e

(iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o total do Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor nominal unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês até o último dia do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão;

**Vencimento Antecipado:**

São considerados eventos de antecipação do vencimento das debêntures, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial:

descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada em 1 (um) Dia Útil contado da data de vencimento da obrigação, sendo que o prazo previsto neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado Período de Cura específico;

descumprimento, pela Emissora ou por qual-

quer de suas Controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e/ou na legislação em vigor, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emissora, sendo que o prazo previsto neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado Período de Cura específico;

perda, por qualquer motivo, extinção, não renovação, cancelamento, revogação, caduci-

idade ou suspensão das autorizações, concessão, licenças, inclusive as ambientais, ou qualquer outra modalidade de aprovação exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal perda, extinção, não renovação, cancelamento, revogação, caducidade ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença, concessão ou autorização;

pedido de recuperação judicial formulado pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de autofalência formulado pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas; (iii) decretação de falência da Companhia ou de qualquer de suas Controladas; (iv) se a Emissora ou qualquer de suas Controladas propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e (iv) liquidação ou dissolução da Emissora ou de qualquer de suas Controladas;

pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora ou por qualquer de suas Controladas e não devidamente elidido no prazo legal;

cessação pela Emissora ou por quaisquer das SPE de suas atividades empresariais ou adoção das medidas societárias voltadas a sua liquidação ou dissolução;

distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas;

inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M. Na hipótese de inadimplemento ou evento de inadimplemento, este item só será eficaz, caso tal inadimplemento ou evento de inadimplemento resulte na declaração de vencimento antecipado da referida obrigação financeira;

protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas Controladas seja responsável, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M, salvo se, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;

transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

ocorrência de qualquer alteração na composição do capital social da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais Acionistas Controladores, do Poder de Controle da Emissora, sem o prévio consentimento dos Debenturistas reunidos em assembleia específica. Para fins desta cláusula, "Acionistas Controladores" e "Poder de Controle" seguirão as definições constantes no Regulamento do Novo Mercado da BM&FBovespa;

alienação do controle, direto ou indireto, de qualquer das SPEs sem a prévia autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

não obstante o disposto no artigo 231 da Lei

das Sociedades por Ações, caso a Emissora realize fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas Controladas em que qualquer das seguintes condições ocorram: (i) valor de transação excedente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora na data da transação; ou (ii) rebaixamento da classificação de risco da Emissão como resultado da transação;

declaração de nulidade de qualquer Garantia, sem que haja sua substituição, em montante igual ao originalmente estabelecido, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência da companhia da declaração de nulidade;

alteração do objeto social da Emissora, previsto em seu Estatuto Social, de modo que sua atividade principal e/ou de suas Controladas, consideradas em conjunto, deixe de ser a incorporação imobiliária, construção ou outras atividades correlatas ao setor imobiliário;

deixar de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora (“Índices Financeiros”):

(i) razão entre (A) Dívida Líquida e (B) Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,7 (sete décimos);

(ii) razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis, Estoque Pronto e Receitas a Apropriar e (B) Dívida Líquida, igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e

(iii) razão entre (A) EBIT, se positivo, e (B) Despesas Financeira Líquida, igual ou maior que 1,5 (um e meio), com EBIT positivo, ou menor de 0 (zero), sendo este último aceitável somente na hipótese em que a Despesa Financeira Líquida for negativa; onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e FGTS;

“Despesa Financeira Líquida” corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

“EBIT” corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03;

“Estoque Pronto” é o valor apresentado como “imóveis concluídos” na conta imóveis a comercializar constante nas anotações explicativas da Emissora; e

“Receitas a Apropriar” corresponde aos valores de receita de venda de imóveis a apropriar ao resultado, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

solicitação, pela Emissora, de moratória ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas com credores que representem mais de 3/5 (três quintos) do total de sua dívida;

descumprimento do Percentual de Garantia;

descumprimento de qualquer obrigação das SPEs assumidas nos Contratos de Garantia;

as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão serem falsas, incorretas, incompletas ou enganosas;

perda, por qualquer motivo, extinção, revoga-

ção ou caducidade de autorização, licença, concessão ou qualquer outra modalidade de aprovação regulatória necessária à exploração dos Empreendimentos, que afete de maneira relevante a atividade da Emissora e das respectiva SPE, sem que a Emissora resgate antecipadamente a parcela da dívida utilizada para financiar os Empreendimentos afetados;

inclusão, em acordo societário ou estatuto social da Companhia, de dispositivo pelo qual seja exigido quorum especial para deliberação ou aprovação de matérias que limitem ou cerceiem o controle das SPEs pela Emissora e, quando for o caso, pelo acionista/sócio que alienar suas ações/quotas como garantia das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e Outras Avenças, ou, ainda, a inclusão naqueles documentos, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da Emissão;

incorporação, fusão ou cisão ou qualquer outra reorganização societária envolvendo as SPEs, seja esta reorganização estritamente societária ou realizada mediante disposição de ativos relevantes, sem a prévia autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

emissão de quaisquer valores mobiliários por qualquer das SPEs, para subscrição pública ou privada, ou criação de novas classes de ações da Emissora ou de ações/quotas de qualquer das SPE, sem a prévia autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

redução do capital social de qualquer das SPEs ou distribuição de reservas de capital ou de lucro da SPE antes da quitação da parcela da Emissão nela investida sem a prévia autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente

convocada para este fim;

transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

na hipótese das Garantias previstas não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados nesta Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;

os documentos relacionados à Emissão se tornarem inexecutíveis, no todo ou em parte, nos termos da legislação aplicável, salvo se, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que os documentos relacionados à Emissão se tornarem inexecutíveis nos termos da legislação aplicável, a Emissora apresentar proposta aos Debenturistas para manter a dívida relacionada à Emissão válida, devendo tal proposta ser aprovada por Debenturista representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação;

se o rating da Emissão for rebaixado para um nível abaixo ao equivalente à classificação “BBB” da Standard & Poor’s, escala nacional, salvo se a Emissora em até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do rebaixamento do rating, apresentar novas garantias de forma a manter o rating da Emissão em, no mínimo, equivalente à classificação “BBB” da Standard & Poor’s ou de outra agência contratada; ou

pagamento e distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio e outros proventos relacionados às ações/quotas de quaisquer SPEs que desenvolvam Empreendimentos com recursos da Emissão, desde que tal pagamento não seja exclusivamente para o pagamento da Remuneração e Amortização das Debêntures.

\*As características das debêntures descritas acima contemplam o Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão.

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados na Emissão serão integralmente destinados ao financiamento da produção de unidades residenciais que sejam enquadradas na legislação do Sistema Financeiros de Habitação - SFH, pelas SPEs onde

os Empreendimentos serão incorporados, nos termos da Circular CEF nº 496, de 25 de novembro de 2009, desde que atendidos (i) os Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos especificados na Cláusula Nona, e (ii)

observados os requisitos especificados na Cláusula Quinta desta Escritura de Emissão.

A emissora declarou que até 31 de dezembro de 2010, não possuía nenhum empreendimento elegível, não tendo portanto liquidez imediata. Somente em 14 de fevereiro de

2011, foi liberado o recurso correspondente a R\$ 39.060.615,98 (trinta e nove milhões, sessenta mil, seiscentos e quinze reais e noventa e oito centavos) destinado exclusivamente para a construção do empreendimento Vida Bella, o restante dos recursos continuam na Conta de Liquidação.

## ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS

Na Assembléia Geral de Debenturistas, realizada em 07 de julho de 2010, os debenturistas presentes, representando 100% do total das debêntures em circulação, deliberaram por unanimidade:

Aprovar a retificação da qualificação da Emissora na Escritura e demais documentos da Emissão, a fim de corrigir seu Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ para 61.065.751/0001-80;

Aprovar a exclusão da Cláusula 14.6. da Escritura de Emissão;

Aprovar a alteração da Cláusula 4.15.1. da Escritura de Emissão que passa a ter a seguinte redação:

“4.15.1. No caso de descumprimento de quaisquer obrigações pela Emissora, Agente Fiduciário e/ou Agente de Garantias no fornecimento de relatórios ou informações que impossibilite ao Agente Fiduciário calcular o Cupom a ser utilizado no Período de Capitalização subsequente, o Cupom a ser utilizado para o referido Período de Capitalização terá o spread de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco décimos por cento) ao ano durante esse Período de Capitalização.”

Aprovar a alteração da definição de “Investimentos Permitidos”, mencionada na Cláusula 19.1. da Escritura de Emissão para a seguinte:

“Investimentos Permitidos significa investimentos realizados por meio da aquisição de quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa e/ou do Fundo de Investimento Referenciado DI, ou ainda quaisquer outros Fundos de Investimento, desde que previamente aprovados pela totalidade dos Debenturistas em Assembleia de Debenturistas.”

Em detrimento da alteração acima, inclui-se na Cláusula Dezenove da Escritura de Emissão, as definições dos termos “Fundos de Investimento” e “Fundo de Investimento Referenciado DI”, que passam a vigorar com as redações abaixo:

“Fundos de Investimento significa quaisquer Fundos de Investimento administrados pela Caixa Econômica Federal.”

“Fundo de Investimento Referenciado DI significa o Fundo de Investimento Caixa Corporativo II Referenciado DI Longo Prazo, inscrito sob o CNPJ 11.061.230/0001-87”

Em consequência dessas deliberações ficou o Agente Fiduciário autorizado a assinar os Aditamentos à Escritura, ao Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças e ao Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios de Ativos Financeiros e de Direitos sobre Contas Bancárias, elaborados pela Emissora.

## POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário
31/12/2010	R\$ 10.000,000000	R\$ 157,833679	R\$ 10.157,833679

Data	Debêntures em Circulação	Debêntures em Tesouraria	Total em Circulação
31/12/2010	50.000	0	R\$ 507.891.683,95

## EVENTOS REALIZADOS 2010

Data	Evento	Valor Unitário
01/11/2010	Remuneração	R\$ 383,34

## AGENDA DE EVENTOS – 2011

Data	Evento
02/05/2011	Remuneração
01/11/2011	Remuneração

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2010 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

A Emissora tem o dever de respeitar trimestralmente os seguintes índices e limites financeiros:

(a) “Índice 1” – Relação entre Dívida Líquida / Patrimônio Líquido deverá ser menor ou igual a 0,7;

(b) “Índice 2” – Relação entre Total de Recebíveis, Estoque Pronto e Receitas a Apropriar / Dívida Líquida deverá ser maior ou igual a 1,5 ou menor que 0;

(c) “Índice 3” – Relação entre EBIT (se positivo) / Despesa Financeira Líquida deverá ser maior ou igual a 1,50 ou menor que 0, sendo último aceitável somente na hipótese em que a Despesa Financeira Líquida for negativa.

Para os fins desta alínea, entende-se por:

- a. “**Dívida Líquida**”: Somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e FGTS;
- b. “**Despesa Financeira Líquida**”: corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo;
- c. “**EBIT**”: corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas

gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;

- d. “**Dívida SFH**”: corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimos da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas;
- e. “**Patrimônio Líquido**”: é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;
- f. “**Total de Recebíveis**”: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03;
- g. “**Estoque Pronto**”: é o valor apresentado como “imóveis concluídos” na conta imóveis a comercializar constante nas notas explicativas da Emissora; e
- h. “**Receitas a Apropriar**”: corresponde aos valores de receita e venda de imóveis a apropriar ao resultado, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

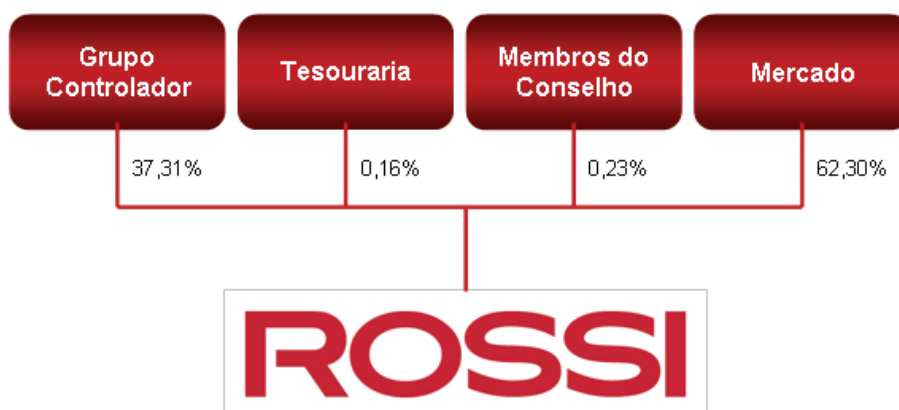
## RELATÓRIO ANUAL 2010

da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

Segue abaixo quadro demonstrativo referente ao exercício de 2010:

		2º Trim.10	3º Trim.10	4º Trim.10
(1)	EBIT	194.099	283.817	355.177
(2)	Despesa Financeira Liq.	(22.881)	(48.629)	(65.153)
(3)	TR + EP	4.951.497	5.268.176	5.767.692
(2)	Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS	(404.588)	(272.412)	9.539
(3)	Patrimônio Líquido	2.455.742	2.552.979	2.552.358
(i)	(1) / (2) > 1,5 ou < 0	(0,16)	(5,84)	(5,45)
(ii)	(3) / (4) >= 1,5 ou < 0	(12,24)	(19,34)	604,64
(iii)	(4) / (5) <= 0,7	(8,48)	(0,11)	0,00

## ORGANOGRAMA



## PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

A Rossi é hoje uma das principais incorporadoras e construtoras do Brasil presente em 85 cidades, 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 OTC : RSRZY.

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Emissora informou que está em processo de revisão do rating cuja previsão de divulgação pela Standardandpoors será no início de maio do presente ano. Segue abaixo rating atualizado até 12 de janeiro de 2010.

### FitchRatings

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
<b>Debêntures 6ª Emissão</b>	A-(bra)	BBB+(bra)	12/01/2010

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2010 foram aprovadas as alterações da redação dos artigos 5º, 6º, 13º, 19º, 21º, 22º, 23º e 27º ambos do Estatuto Social, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 5º: aumento do capital social.

Artigo 6º: atualização da quantidade de ações dentro do capital autorizado.

Artigo 13: ajuste da denominação prevista no artigo 13, inciso VIII, para BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Artigo 19: exclusão do parágrafo 3º do artigo 19 devido à previsão do artigo 150 da Lei nº 6.404/76.

Artigo 21: inserção do inciso “XX” no artigo 21 para ampliar a competência do Conselho de Administração, possibilitando que este institua órgãos consultivos (comitês) para desempenho de suas funções.

Artigos 22 e 23: alteração dos artigos 22 e 23 para estabelecer designação específica aos membros da Diretoria: Diretor Superintendente, Diretor de Relações com Investidores, Diretor Financeiro, Diretor Comercial, Diretor de Engenharia e Diretor Jurídico.

Artigo 27: alteração do “caput” do artigo 27 para prever a possibilidade de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros no Conselho Fiscal, na forma prevista no artigo 161, §1º da Lei nº 6.404/76.

## INFORMAÇÕES RELEVANTES

Na Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária realizada em 30 de abril de 2010, a Emissora aprovou o aumento do capital social, mediante a capitalização do valor da conta de reserva de capital decorrente de ágio na emissão de ações no montante de R\$ 499.679.101,83 (quatrocentos e noventa e nove milhões, seiscentos e setenta e nove mil, cento e um reais, e oitenta e três centavos), e correção monetária do capital de R\$ 27,45 (vinte e sete reais e quarenta e cinco centavos), perfazendo um montante total de R\$ 499.679.129,28 (quatrocentos e noventa e nove milhões, seiscentos e setenta e nove mil, cento e vinte e nove reais, e vinte e oito centavos), sem emissão de ações, passando o capital social de R\$ 1.523.242.141,30 (um bilhão, quinhentos e vinte e três milhões duzentos e quarenta e dois mil, cento e quarenta e um reais e trinta centavos) para R\$ 2.022.921.270,58 (dois bilhões, vinte e dois milhões, novecentos e vinte e um mil, duzentos e setenta reais, e cinquenta e oito centavos), representando por 266.436.388 (duzentos e sessenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, trezentas e oitenta e oito) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com a conseqüente alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia.

## PRINCIPAIS ASPECTOS

### Técnicas Construtivas

Com uma exposição maior no segmento econômico – 50% em 2010, a Companhia aumentou os investimentos nas técnicas construtivas com foco em ganho de escala, agilidade no processo construtivo, redução de custos, padronização, garantia de qualidade e facilidade no treinamento de mão-de-obra qualificada. Atualmente, a empresa dispõe de quatro técnicas construtivas: alvenaria estrutural com laje moldada in loco, paredes e lajes monolíticas com forma de alumínio, alvenaria estrutu-

ral com laje pré-fabricada e sistema de painéis e lajes em concreto pré-fabricado. Em 2010, foram iniciadas as atividades em mais duas centrais de produção para o segmento econômico, localizadas no Espírito Santo e Manaus. Ao final de 2010 a Companhia contava com seis fábricas de pré moldados, em Canoas (RS), Porto Alegre (RS), Campinas (SP), Serra (ES), Hortolândia (SP) e Manaus (AM). Cada unidade pode produzir de mil a três mil unidades por ano, adicionando ainda mais capacidade a Companhia.

### Rossi Vendas

A Rossi Vendas obteve um excelente desempenho em 2010, atingindo a marca de R\$ 1,6 bilhão de vendas contratadas, que corresponde a 40% de participação nas vendas totais da Companhia. Hoje a Rossi Vendas está presente em 12 cidades: Belo Horizonte, Brasília, Campinas, Campo Grande, Curitiba, Fortaleza, Goiânia, Manaus, Porto Alegre, Rio de Janeiro, São Paulo e Vitória, e conta com 827 corretores.

### Resultados 2010

A Companhia fechou o ano de 2010 com recorde histórico de lançamentos no valor de R\$ 4,8 bilhões (R\$ 3,4 bilhões parte Rossi), que denota um crescimento de 74% quando comparado a 2009, e excedeu o ponto médio do “guidance” informado ao mercado (R\$ 3.100 – 3.500 bilhões). O segmento econômico representou 50% do VGV Lançado (parte Rossi). As vendas totais contratadas foram de R\$ 4,0 bilhões (R\$ 3,1 bilhões parte Rossi), 71% acima do registrado em 2009. A velocidade de vendas (VSO) registrou recorde histórico de 28% - 8º trimestre de crescimento consecutivo. A Rossi já está presente em 85

cidades, localizadas em 17 estados do País, além do Distrito Federal. Por possuir um portfólio diversificado de produtos, a Companhia consegue manter uma estratégia acertada de se adequar às particularidades de cada região do País. A maneira com que faz parcerias viabiliza uma análise mais precisa da demanda local, agilidade na aprovação junto às prefeituras e acesso aos fornecedores locais.

Em 2010, evoluiu no relacionamento com outras duas empresas, replicando o modelo de joint-ventures com a Toctao Engenharia para atuar em Goiás e com o Grupo GMS para operar em Mato Grosso.

Em 31 de dezembro de 2010 possuía um VGV potencial para futuros empreendimentos de R\$ 27 bilhões, cuja parte Rossi equivale a R\$ 19 bilhões. Do total de terrenos 70% foram adquiridos através de permuta, sendo 34% permuta física e 36% permuta financeira.

Em relação ao track Record da Companhia, ao final de 2010 havia 241 empreendimentos em construção e 172 canteiros de obra, que representam 51.747 unidades e 3.768.118 em m². No ano, foram entregues 34 projetos, equivalentes a um total de 6.254 unidades.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.539.047</b>	<b>53,4%</b>	<b>2.999.939</b>	<b>68,5%</b>	<b>3.748.915</b>	<b>65,8%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	302.068	10,5%	573.223	13,1%	432.305	7,6%
Aplicações financeiras	-	-	396.518	9,1%	537.580	9,4%
Contas a receber	396.369	13,8%	1.057.806	24,2%	1.409.692	24,7%
Estoques	706.686	24,5%	780.622	17,8%	1.020.508	17,9%
Tributos a recuperar	-	-	-	-	-	-
Despesas antecipadas	-	-	-	-	-	-
Outros ativos circulantes	133.924	4,7%	191.770	4,4%	348.830	6,1%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.303.736</b>	<b>45,3%</b>	<b>1.344.276</b>	<b>30,7%</b>	<b>1.889.243</b>	<b>33,2%</b>
Aplicações financeiras	1.131	0,0%	1.131	0,0%	-	-
Contas a receber	908.764	31,6%	954.849	21,8%	1.558.306	27,4%
Estoques	318.437	11,1%	306.032	7,0%	255.001	4,5%
Tributos diferidos	-	-	-	-	-	-
Despesas antecipadas	-	-	-	-	-	-
Créditos com partes relacionadas	105	0,0%	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	75.299	2,6%	82.264	1,9%	75.936	1,3%
<b>PERMANENTE</b>	<b>37.009</b>	<b>1,3%</b>	<b>33.050</b>	<b>0,8%</b>	<b>58.958</b>	<b>1,0%</b>
Investimentos	-	-	-	-	-	-
Imobilizado	33.446	1,2%	28.604	0,7%	52.030	0,9%
Intangível	3.563	0,1%	4.446	0,1%	6.928	0,1%
Diferido	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.879.792</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.377.265</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.697.116</b>	<b>100,0%</b>

## RELATÓRIO ANUAL 2010

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>649.231</b>	<b>22,5%</b>	<b>1.263.959</b>	<b>28,9%</b>	<b>1.520.063</b>	<b>26,7%</b>
Obrigações sociais e trabalhistas	9.364	0,3%	10.894	0,2%	25.729	0,5%
Fornecedores	28.604	1,0%	43.213	1,0%	57.833	1,0%
Obrigações fiscais	-	-	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	123.713	4,3%	482.727	11,0%	742.027	13,0%
Debêntures	25.718	0,9%	33.071	0,8%	38.971	0,7%
Outras obrigações	461.832	16,0%	694.054	15,9%	655.503	11,5%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.008.446</b>	<b>35,0%</b>	<b>860.686</b>	<b>19,7%</b>	<b>1.654.695</b>	<b>29,0%</b>
Empréstimos e financiamentos	393.370	13,7%	380.256	8,7%	559.484	9,8%
Debêntures	335.440	11,6%	314.565	7,2%	770.300	13,5%
Outras obrigações	218.905	7,6%	106.075	2,4%	189.384	3,3%
Tributos diferidos	49.654	1,7%	43.489	1,0%	106.226	1,9%
Provisões	11.077	0,4%	16.301	0,4%	29.301	0,5%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.222.115</b>	<b>42,4%</b>	<b>2.252.620</b>	<b>51,5%</b>	<b>2.522.358</b>	<b>44,3%</b>
Capital social realizado	595.117	20,7%	1.523.242	34,8%	2.022.921	35,5%
Reserva de capital	530.846	18,4%	481.463	11,0%	(15.177)	(0,3%)
Reservas de lucros	96.152	3,3%	247.915	5,7%	514.614	9,0%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.879.792</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.377.265</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.697.116</b>	<b>100,0%</b>

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
<b>Receita de vendas e/ou serviços</b>	<b>1.233.133</b>	<b>294,5%</b>	<b>1.572.285</b>	<b>326,6%</b>	<b>2.495.830</b>	<b>316,7%</b>
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(814.363)	(194,5%)	(1.090.811)	(226,6%)	(1.707.724)	(216,7%)
<b>(=) Resultado Bruto</b>	<b>418.770</b>	<b>100,0%</b>	<b>481.474</b>	<b>100,0%</b>	<b>788.106</b>	<b>100,0%</b>
(-) Despesas com vendas	(140.226)	(33,5%)	(127.339)	(26,4%)	(215.617)	(27,4%)
(-) Despesas gerais e adm.	(127.269)	(30,4%)	(141.104)	(29,3%)	(209.250)	(26,6%)
(-) Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-	-	-	-	-	-
(+) Outras receitas operacionais	-	-	-	-	-	-
(-) Outras despesas operacionais	(16.679)	(4,0%)	(2.976)	(0,6%)	(8.062)	(1,0%)
Resultado da equivalencia patrimonial	-	-	-	-	-	-
<b>(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b>	<b>134.596</b>	<b>32,1%</b>	<b>210.055</b>	<b>43,6%</b>	<b>355.177</b>	<b>45,1%</b>
(+) Receitas Financeiras	22.536	5,4%	57.177	11,9%	109.226	13,9%
(-) Despesas Financeiras	(32.140)	(7,7%)	(26.651)	(5,5%)	(44.073)	(5,6%)
<b>(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>124.992</b>	<b>29,8%</b>	<b>240.581</b>	<b>50,0%</b>	<b>420.330</b>	<b>53,3%</b>
IR e CS sobre o Lucro	(6.354)	(1,5%)	(37.018)	(7,7%)	(70.560)	(9,0%)
<b>(=) Resultado Líq. Operações Continuadas</b>	<b>118.638</b>	<b>28,3%</b>	<b>203.563</b>	<b>42,3%</b>	<b>349.770</b>	<b>44,4%</b>
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	-	-	-	-	-	-
<b>(=) Lucro/Prejuízo do período</b>	<b>118.638</b>	<b>28,3%</b>	<b>203.563</b>	<b>42,3%</b>	<b>349.770</b>	<b>44,4%</b>

## ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

O Lucro líquido do ano atingiu R\$ 350 milhões, 72% maior que o registrado no ano de 2009. A margem líquida registrada foi de 14%.

Em relação à receita líquida e lucro Bruto do ano, registramos o total de R\$ 2.495 bilhões e R\$ 788 milhões, respectivamente, com margem bruta de 31,6%. O EBITDA (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) atingiu R\$ 533 milhões, anotando um crescimento de 61% em relação ao ano de 2009.

Encerramos o ano com caixa de R\$ 970 milhões e endividamento total de R\$ 2,1 bilhões, sendo 63% representado por dívidas de longo prazo.

Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)

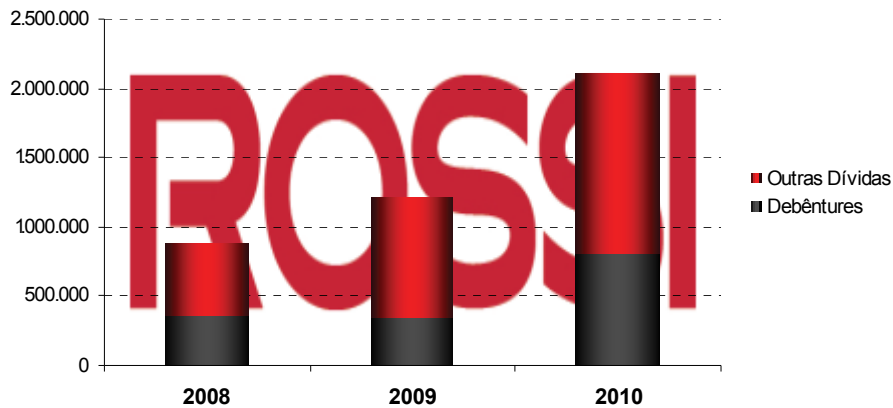
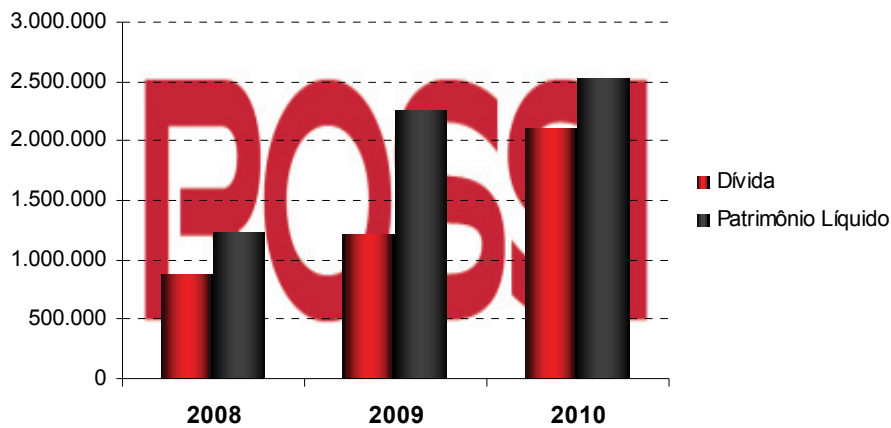


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



## ANÁLISE DE GARANTIA

As debêntures são da espécie com garantia real. A Emissão contará com as seguintes garantias: (i) hipoteca dos terrenos objeto dos Empreendimentos, nos termos do modelo de “Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária” constante do Anexo I a Escritura de Emissão; (ii) alienação fiduciária das ações/quotas de cada uma das SPEs detidas pela Emissora que desenvolverão os Empreendimentos, nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e Outras Avenças” constante do Anexo II a Escritura de Emissão; e (iii) cessão fiduciária dos direitos creditórios relativos (a) às Contas Vinculadas, (b) aos recebíveis decorrentes da venda das unidades do Empreendimento, enquanto não depositados na Conta de Recebíveis e (c) aos ativos financeiros, nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Diretos sobre Contas Bancárias” (simplesmente referido como “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”) constante do Anexo III a Escritura de Emissão (“Garantias” e, em conjunto, “Contratos de Garantia”).

Dessa forma, informamos que a Companhia cumpriu regularmente, no exercício de 2010, as obrigações objeto da garantia ora prestada.

## PARECER

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários no decorrer do exercício de 2010.

Após análise das demonstrações financeiras da Emissora auditadas pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalva, no que diz respeito à capacidade de cumprimento de suas obrigações, a Companhia encontra-se apta a honrar seus compromissos decorrentes da escritura de emissão.

## DECLARAÇÃO

Declaramos estar aptos e reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no artigo 12, alínea “I”, da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2011.



*“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6407/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28 /83, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se a disposição dos interessados para consulta na sede deste Agente Fiduciário”*