



CNPJ nº 67.010.660/0001-24 - Avenida Francisco das Chagas de Oliveira nº 2500
São José do Rio Preto - SP - 15085-485

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O mercado imobiliário viveu em 2010 um ano histórico em número de unidades lançadas, vendidas e financiadas. A Rodobens consolidou seu plano de crescimento, conforme demonstrado pelo número total de unidades lançadas, quando comparado com o ano imediatamente anterior, atingindo assim nossa meta de lançamentos. Apresentamos uma estabilidade nas margens operacionais, preservando-as nos patamares que projetamos para nossa atividade, fruto de um controle intenso de custos, melhor gerenciamento de obras e desenvolvimento de novas tecnologias construtivas. Conseguimos manter o custo produtivo de nossos projetos dentro do INCC, em um ambiente de escassez de mão de obra e alta de materiais, a ponto de continuar realizando, em diversas obras, economias na compra de materiais e na contratação de serviços terceirizados. A nova estrutura organizacional está devidamente estabelecida e todo corpo diretivo foi constituído e finalizado em fevereiro. Fortalecemos áreas que estavam desguarnecidas, trazendo assim oxigenação e complementaridade aos diretores que já atuavam na Companhia. Melhoramos processos e consolidamos a implementação do denominado orçamento base zero. A regionalização da Companhia se tornou realidade. Implementamos as regionais que iniciamos agora suas operações, que através da proximidade do cliente e dos agentes financiadores, trarão benefícios em nosso ciclo de negócios. Estamos assim preparados para nova fase de crescimento da Companhia. Vimos com entusiasmo no início deste ano a divulgação dos novos limites de imóveis do Minha Casa Minha Vida 2, o que reforça nossa estratégia em continuar atuando no segmento econômico, especificamente na faixa de 3 a 6 salários mínimos. Importante salientar que o recente corte no orçamento do governo para a habitação não atinge esta faixa que atuamos e, portanto, não reflete em absolutamente nada no plano de negócios da Rodobens. Outra notícia positiva é a operacionalização do correspondente bancário Caixa Econômica Federal (CEF), que a partir de março de 2011 faz com que aumente a capacidade produtiva de repasse/desligamento de cliente neste banco, de vital importância para nossa redução de recebíveis performados. Trouxemos no início de 2011 algumas alternativas para melhorar a liquidez financeira, e estamos comprometidos com nossa política de caixa, ajustando o fluxo de entrada de recursos com os dispêndios de obra. Estamos concentrando nossa atenção na melhoria contínua da condução de nosso negócio, buscando aprimoramento do processo construtivo, contenção das despesas, especialmente a redução das despesas gerais e administrativas (G&A) para níveis compatíveis com o mercado, gerenciamento da caixa, satisfação do cliente e assim buscar a rentabilidade adequada ao nosso negócio. Com isto, vislumbramos 2011 com otimismo e estamos fortalecidos estruturalmente para enfrentar grandes desafios.

A Diretoria

Desempenho Operacional 2010

Os lançamentos referentes a 2010 alcançaram VGV Rodobens de R\$1.108 milhões, um crescimento de 83% sobre 2009 (R\$607 milhões), representando 16.174 unidades lançadas em 2010 (vs. 8.982 unidades em 2009), atingindo assim as metas da Companhia de lançamentos do ano. As vendas contratadas de 2010 alcançaram VGV Rodobens de R\$787 milhões (vs. R\$572 milhões em 2009) com 10.861 unidades vendidas (vs. 8.128 unidades em 2009), crescimento de 38% em VGV e de 34% em número de unidades vendidas, e VGV total de R\$995 milhões (vs. R\$803 milhões em 2009). No ano de 2010 foram concluídas fases de obras ou empreendimentos totalizando VGV lançado de R\$635 milhões e 5.950 unidades, cuja participação da Rodobens no VGV é de R\$443 milhões. Em 31 de dezembro de 2010, o estoque total de terrenos - adquiridos ou sob opção de compra - representavam um VGV potencial total estimado em R\$5,4 bilhões, sendo VGV Rodobens de R\$4,6 bilhões e potencial construtivo de aproximadamente 62 mil unidades residenciais.

Desempenho Econômico-Financeiro 2010

Houve um incremento na Receita Líquida de 51%, totalizando R\$705 milhões no ano de 2010, decorrente da apropriação de receita, pelo método contábil de conclusão, de um número maior de empreendimentos em andamento a uma maior velocidade de obras e com maior percentual vendido das respectivas unidades. A Margem Bruta do ano de 2010 foi de 31,5% da receita líquida, um crescimento de 5,2 p.p. vs. 2009. O lucro bruto foi de R\$222 milhões, representando um aumento de 81% em relação ao resultado bruto de 2009. As Despesas Comerciais e Com Vendas, embora tenham crescido nominalmente de R\$35 milhões em 2009 para R\$46 milhões em 2010, devido ao maior volume de lançamentos, percentualmente houve uma importante redução em relação à receita operacional líquida, de 7,5% em 2009 para 6,5% no 2010. As Despesas Gerais e Administrativas em termos anuais absolutos passaram de R\$51,5 milhões em 2009 para R\$77,6 milhões em 2010, em função do crescimento das atividades da Companhia. Comparativamente à Receita Líquida, mantiveram o patamar de 11%. O EBITDA resultou em R\$137 milhões, com margem de 19,4% da Receita Líquida, crescendo 5,9 p.p. em relação a 2009. A recuperação de margem EBITDA está diretamente relacionada com os mesmos fatores que beneficiaram a margem bruta.

O Resultado Financeiro se manteve negativo em R\$11 milhões, devido ao aumento do endividamento bancário da companhia, principalmente nas linhas de Capital de Giro, Debêntures e Mútuo com o acionista controlador. O Lucro Líquido em 2010 foi de R\$72 milhões, representando 10,2% da receita líquida, dentro dos patamares aceitáveis pela administração da Companhia. Comparativamente a 2009 houve um crescimento de 158% no Lucro Líquido e de 4,2 p.p. na Margem Líquida. No 4T10 retomamos a margem do Resultado do Exercício Futuro de 35% apresentado nos primeiros trimestres de 2010. O resultado passou de R\$262 milhões para R\$250 milhões, e o volume de receita a apropriar chegou a R\$719 milhões.

Nova Estrutura Organizacional

Vimos comunicando ao mercado a reestrutura organizacional da Companhia e a implementação da Organização Base Zero, que inclui a regionalização das operações. Separamos a Diretoria Financeira da Diretoria de Relações com Investidores; Criamos a Diretoria de Desenvolvimento Organizacional, a Diretoria de Marketing e Desempenho Comercial e a Diretoria de Negócios, a qual responde pelas 6 regionais estabelecidas. Criamos também a Diretoria Adjunta do Financeiro, responsável exclusivamente pela captação e desembolso de funding (Plano Empresário/Debêntures FGTS e Repasse/Desligamento de clientes).

Recursos Humanos

Ao final do ano de 2010 a Rodobens Negócios Imobiliários tinha 1.841 colaboradores dos quais 388 localizados na administração central (sede), 377 alocados na administração das SPEs e 1.076 nas obras. Ao final de 2009 este cenário era constituído por 1.870 colaboradores, sendo 373 na administração central (sede), 369 na administração das SPEs e 1.128 nas obras. Os estados com maior turnover foram, em 2009 e em 2010, São Paulo e Minas Gerais pois detêm o maior número de colaboradores. Dentre demissões e contratações tivemos um aumento no quadro de funcionários de 72%, e em 2010 uma redução de 1,5%.

Relacionamento com auditores independentes

A política de atuação da Sociedade na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor. Estes princípios consistem, de acordo com os princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Em 2010, a Sociedade não efetuou pagamentos de honorários a partes relacionadas da empresa de auditoria externa Deloitte Touche Tohmatsu.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009

(Expressos em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009		2010	2009	2010	2009
ATIVO									
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.502	58.823	94.997	105.422				
Aplicações financeiras	4	151.547	-	152.764	-				
Créditos perante clientes	5	3.239	7.752	938.361	624.721				
Imóveis a comercializar	6	11.171	7.075	398.964	301.729				
Ativos mantidos para venda	7	24.014	-	24.014	-				
Créditos com terceiros	13	257.135	144.990	104.367	75.002				
Despesas a repassar a SPE's		1.294	1.073	1.296	1.075				
Despesas comerciais a apropriar		-	16	1.613	6.032				
Despesas antecipadas		2.574	2.015	3.040	2.583				
Clientes coobrigação	19	3.321	-	23.782	-				
Outros créditos		6.616	1.530	8.999	2.289				
		465.413	223.274	1.752.197	1.118.853				
Não Circulante									
Aplicações financeiras	4	129.864	-	129.864	-				
Créditos perante clientes	5	3.521	7.208	58.700	115.093				
Imóveis a comercializar	6	58.633	61.373	82.777	107.408				
Depósitos judiciais		1.076	1.041	1.330	1.140				
Partes relacionadas	15	141.735	81.937	97.859	65.092				
Investimentos:									
Investimentos em Controladas e Controladas em Conjunto	8	720.080	558.233	-	16.414				
Imobilizado	9	28.769	20.405	39.873	31.302				
Intangível	9	8.565	9.655	8.824	9.982				
		1.092.243	739.852	419.227	346.431				
Total do Ativo		1.557.656	963.126	2.171.424	1.465.284				
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras									
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO									
Circulante									
Fornecedores		4.367	3.325	50.670	29.306				
Financiamentos para construção	10	-	-	233.802	204.291				
Leasing	10	4.160	3.193	4.160	3.193				
Empréstimos e financiamentos	10	150.360	129.027	153.205	129.027				
Ações Preferenciais Resgatáveis	12	-	-	535	-				
Debêntures	11	2.508	-	2.508	-				
Obrigações sociais e tributárias		4.537	3.522	19.209	15.391				
Recursos de parceiros	13	2.158	8.441	35.909	32.604				
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	12.994	7.538	82.771	46.928				
Impostos com recolhimento diferido	16	299	788	70.068	46.296				
Provisão para garantia	17	5	18	7.356	4.459				
Clientes coobrigação	19	3.321	-	23.782	-				
Partes relacionadas	15	324.508	120.618	247.000	109.500				
Provisão para perdas em controladas	8	9.482	10.062	2.126	341				
Provisão para distribuição de participação nos resultados		3.836	737	3.838	737				
Dividendos propostos	20.3	17.017	6.595	17.017	6.595				
Outras contas a pagar		803	3.922	12.485	31.411				
Passivos diretamente associados a ativos mantidos para venda	7	2.053	-	2.053	-				
		542.408	297.786	968.494	660.079				
Não Circulante									
Impostos com recolhimento diferido	16	862	797	3.820	7.617				
Financiamentos para construção	10	-	-	63.046	83.002				
Leasing	10	11.490	13.747	11.490	13.747				
Empréstimos e financiamentos	10	24.331	20.149	32.651	35.766				
Ações Preferenciais Resgatáveis	12	-	-	100.000	-				
Debêntures	11	297.153	-	297.153	-				
Provisão para contingências	18	720	720	1.190	821				
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	3.191	7.113	16.072	41.419				
		337.747	42.526	525.422	182.372				
Patrimônio Líquido									
Capital social	20.1	512.438	512.438	512.438	512.438				
Reserva de Capital	20.2	4.932	6.877	4.932	6.877				
Reserva legal	20.4	11.245	7.662	11.245	7.662				
Retenção de Lucros	20.3	148.886	95.837	148.886	95.837				
Patrimônio Líquido atribuível aos controladores		677.501	622.814	677.501	622.814				
Participação de não controladores		-	-	7	19				
		677.501	622.814	677.508	622.833				
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.557.656	963.126	2.171.424	1.465.284				

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS

FINDES EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009

(Expressos em milhares de reais - R\$, exceto lucro líquido por ação - básico e diluído)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	2.306	1.911	705.124	466.337
Custo dos empreendimentos vendidos	(1.916)	(651)	(483.041)	(343.681)
Lucro Bruto	390	1.260	222.083	122.656
(Despesas) Receitas Operacionais				
Comerciais e vendas	26	(2.035)	(1.432)	(46.113)
Gerais e administrativas	26	(42.590)	(28.680)	(69.491)
Honorários da administração	26	(840)	(840)	(840)
Participação de funcionários	26	(6.279)	(2.285)	(6.291)
Outras receitas operacionais, líquidas		94	595	5.293
Resultado de equivalência patrimonial	8	169.476	68.087	-
Provisão para passivo a descoberto de controladas em conjunto	8	(23.351)	(5.891)	(1.786)
		94.475	29.554	(119.017)
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro		94.865	30.814	103.066
Resultado Financeiro				
Variações monetárias, líquidas		(465)	(576)	4.328
Receitas financeiras	27	26.939	6.732	59.744
Despesas financeiras	27	(56.849)	(9.200)	(74.888)
		(30.375)	(3.044)	(10.816)
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		64.490	27.770	92.250
Imposto de Renda e Contribuição Social				
Corrente	16	-	-	(15.955)
Diferido	16	-	-	(11.795)
		-	-	(27.750)
Lucro Líquido do Exercício das Operações Continuadas		64.490	27.770	64.500
Resultado de equivalência patrimonial ativos mantidos para venda		7.163	-	7.163
Lucro Líquido do Exercício Pertinente de Operações Descontinuadas		7.163	-	7.163
Lucro do Exercício		71.653	27.770	71.663
Lucro Atribuível a:				
Participação Controladores		71.653	27.770	71.663
Participação de Não Controladores		-	-	(10)
Lucro por Ação:				
Proveniente de operações continuadas e descontinuadas:				
Básico (centavos por ação)		1,47509	0,57169	1,47530
Diluído (centavos por ação)		1,47888	0,57351	1,47909
Proveniente de operações descontinuadas:				
Básico (centavos por ação)		1,32763	0,57169	1,32784
Diluído (centavos por ação)		1,33104	0,57351	1,33125
		1,47509	0,57169	1,47530
		1,47888	0,57351	1,47909

Não há outros resultados abrangentes no exercício corrente e no exercício anterior
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras