

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO

NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2.001

Panorama Econômico e de Mercado:

Nesse primeiro trimestre o cenário econômico nacional foi afetado pelas incertezas das economias americana e argentina. Internamente, o dólar manteve trajetória de alta. O risco Argentina apresentou-se como o maior vilão e, graças a ele, o Banco Central acabou por elevar as taxas de juros para 15,75%, interrompendo a trajetória de queda gradual até então implementada.

As perspectivas de crescimento econômico brasileiro em 2001 continuam apontando para variações de 4% do PIB. Motivam preocupação apenas as possibilidades de ruptura na Argentina ou de deterioração acima do esperado na economia americana, hipóteses que causariam impacto direto sobre a balança de pagamentos, fazendo com que a economia brasileira desacelerasse e câmbio e juros subissem ainda mais.

No cenário interno, preocupações com a meta de inflação, com o fraco desempenho da balança comercial e com investimentos estrangeiros diretos menores que o esperado além de restringirem a política de queda gradual dos juros, ao mesmo tempo, aumentaram as restrições ao crédito.

Sendo o mercado imobiliário extremamente sensível às taxas de juros e ao nível de emprego e de atividade econômica do país, esse cenário de indefinições em relação ao comportamento futuro da política monetária, recomendaram, nesse primeiro trimestre, maior cautela na condução dos negócios.

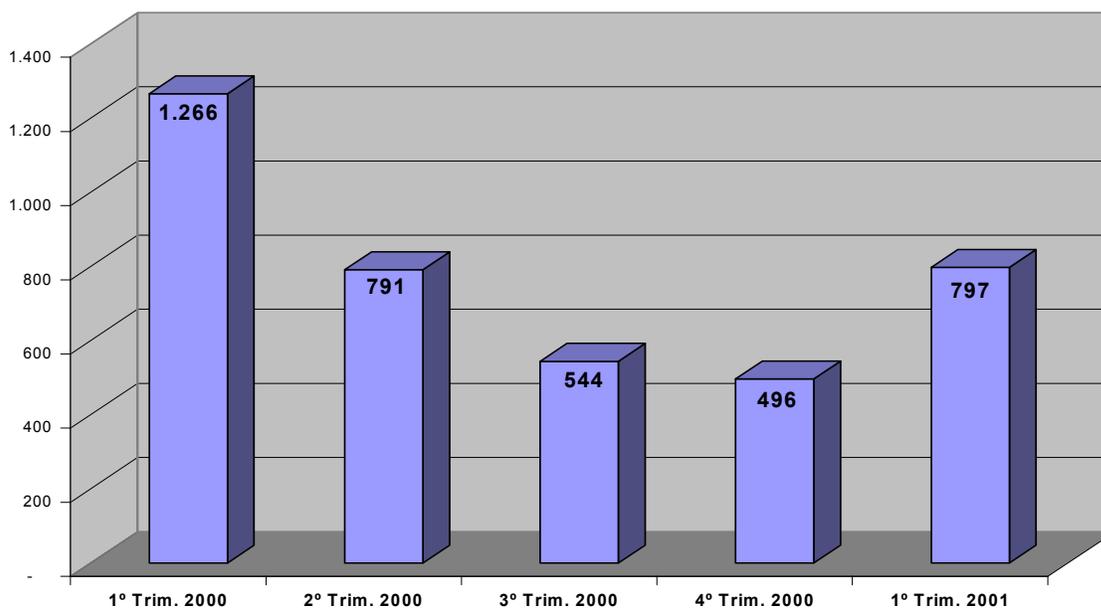
Lançamentos e Volume de Vendas:

Durante o trimestre, a empresa deu continuidade aos ajustes iniciados no final do ano de 2000 visando maior liquidez - medidas como por exemplo a redução dos prazos de obra, cobrança/renegociações rigorosas e descontos nos preços de unidades em estoque.

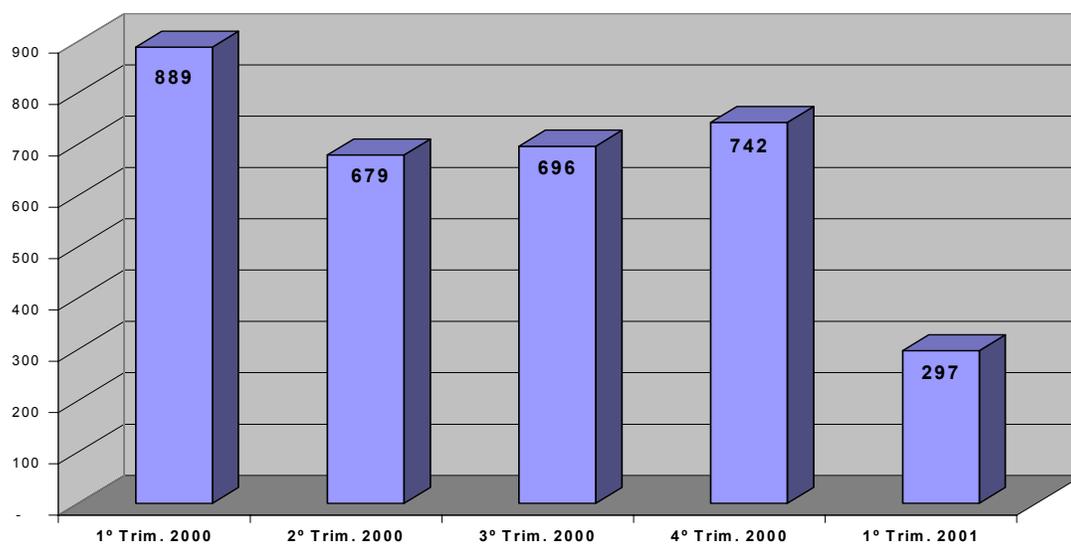
Por outro lado, a demora na aprovação do orçamento do FGTS e a implementação de um novo sistema de avaliação de crédito, provocou redução na contratação final de projetos em andamento financiados pela Caixa Econômica Federal (CEF). Tais contratações serão realizadas no segundo trimestre do ano.

A conjugação dos três fatores: (1) incertezas em relação à conjuntura econômica, inibindo o lançamento de novos empreendimentos; (2) reestruturação operacional interna; e (3) redução de financiamento da CEF restringindo a comercialização de imóveis destinados à população de menor renda, provocou atraso nos lançamentos e impacto negativo sobre as vendas no primeiro trimestre, conforme demonstrado nos gráficos a seguir:

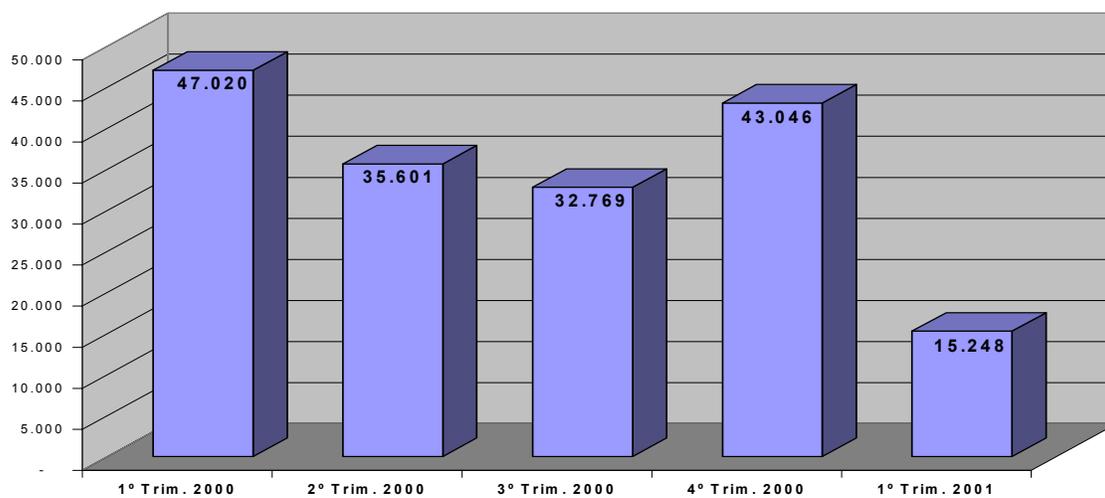
Unidades Lançadas



Quantidade Vendida



Valor das Vendas



Resultados:

O baixo volume de vendas, anteriormente comentado, obviamente impactou de forma negativa a geração de resultados. Conforme apresentado nas demonstrações financeiras, a comparação do primeiro trimestre de 2001 com igual período do ano anterior demonstra redução de 60% na geração de margem bruta. Além disso, a desvalorização cambial que incidiu sobre o endividamento em moeda estrangeira onerou os resultados do trimestre em aproximadamente R\$ 3 milhões (R\$ 1.7 milhões após diferimento da variação cambial).

Embora a produção de resultados tenha sido prejudicada pelos fatos acima mencionados, a geração operacional de recursos, apresentada na Demonstração de Fluxo de Caixa, demonstra a acurácia das medidas de ajustes anteriormente comentadas; o fluxo líquido das atividades operacionais passou de R\$ 13,1 milhões negativos no primeiro trimestre de 2000 para R\$ 6,9 milhões positivos em 2001

Perspectivas:

No mês de abril, a Caixa Econômica Federal anunciou a alocação de recursos ao redor de R\$ 3,8 bilhões para aplicação em financiamentos habitacionais ao longo do ano de 2001. Adicionalmente, passados os primeiros meses da implementação do novo sistema de avaliação de crédito, espera-se a retomada da oferta de financiamentos para habitações destinadas a famílias com renda de até 20 salários mínimos. Considerando que a situação ocorrida nos quatro primeiros meses do ano causou represamento da demanda, estamos confiantes de que as vendas, nesse segmento de mercado, se apresentarão especialmente aquecidas, a partir do mês de maio.

A verificação dos indicadores macroeconômicos divulgados ao longo do mês de abril, mostraram mais claros os indícios de dinamismo na atividade econômica do país. Dados do IBGE revelam crescimento da atividade industrial acima das expectativas. Examinando estes indicadores dentro do contexto atual de incertezas externas, procurando vislumbrar o futuro da política monetária e o próprio caminho dos juros de mercado, somos levados a acreditar que a elevação de taxas de juros praticada pelo Banco Central possa ser brevemente reavaliada. Também a melhora do ambiente argentino nos promete benefícios, especialmente no que diz respeito a uma apreciação cambial, que certamente aliviará as pressões de custos sobre as indústrias, restabelecendo a confiança sobre os níveis de emprego e crescimento econômico.

Nesse cenário de maior perenidade, a partir do mês de abril retomamos nosso programa, intensificando o lançamento de novos empreendimentos. Realizamos, também, o lançamento de uma nova linha de produtos, denominada Noblesse, correspondendo a imóveis de padrão mais elevado, com preços superiores a R\$ 150.000, cujo financiamento à produção e aos adquirentes, é provido por bancos privados.