

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO

NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2.002

Estratégia e Performance Operacional:

Durante o ano de 2001, a escassez de linhas de financiamentos e o maior rigor imposto, principalmente pela Caixa Econômica Federal, para concessão de crédito aos adquirentes de imóveis destinados ao público de menor poder aquisitivo, levaram-nos à consolidação de um programa de diversificação de mix de produtos, concentrando esforços no desenvolvimento dos produtos das linhas “Noblesse” e “Casas D’Itália”, destinados a um público de poder aquisitivo mais elevado.

Com este objetivo, tomamos medidas duras, como a desistência de alguns empreendimentos para a classe média-baixa, reaprovação de projetos, e venda de terrenos cuja localização e características físicas não preenchiam os pré-requisitos do novo planejamento estratégico. Neste primeiro trimestre de 2002, o cancelamento de cinco empreendimentos, totalizando 754 unidades habitacionais destinadas ao público de menor poder aquisitivo, gerou rescisões de unidades vendidas, reversão de receita apropriada e de despesas comerciais. Do total das despesas comerciais no trimestre, R\$ 3.849 mil correspondem aos investimentos efetuados em projetos e comercialização destes empreendimentos.

O número reduzido de lançamentos foi outro fator que impactou os resultados no primeiro trimestre de 2002. Para a montagem do novo mix de produtos, atravessamos um momento de poucos lançamentos devido ao tempo inerente à atividade de estruturação e montagem de um empreendimento imobiliário, incluindo negociação e compra de terreno, aprovação de projeto junto aos órgãos públicos competentes, registro de incorporação e obtenção de financiamento. Isto ocorreu principalmente na regional São Paulo, onde o número de empreendimentos em andamento destinados à classe média-baixa era expressivo. Conseqüentemente, neste trimestre, as vendas líquidas, que corresponderam a R\$ 11.635 mil, decorreram substancialmente da comercialização de unidades em estoque.

Perspectivas:

O acerto no novo mix de produtos bem como a entrada no mercado do Rio de Janeiro são fatores positivos que ainda não estão refletidos totalmente nos resultados do primeiro trimestre. Os lançamentos dos empreendimentos tipo “Casas D’Itália” em Campinas foram totalmente comercializados em um período curto de tempo. A estratégia diferenciada de busca de nichos de mercado não ocupados no mercado do Rio de Janeiro, também nos levou ao sucesso de vendas no nosso primeiro lançamento carioca para a classe média.

Desde o segundo semestre de 2001 temos priorizado esforços na prospecção, negociação e aquisição de terrenos destinados a estes novos produtos. O acréscimo do estoque de terrenos, que passou de R\$ 37.498 mil em 31 de dezembro de 2001 para R\$ 47.294 mil em 31 de março de 2002 corresponde, integralmente, a aquisições de terrenos destinados especificamente a estes novos produtos.

Considerando os lançamentos programados para o segundo trimestre de 2002, dentro da nova estratégia da empresa, e ressaltando que quase todos estes projetos já se encontram em fase final de legalização, vislumbramos perspectiva de crescimento do volume de vendas, já a partir do terceiro trimestre deste ano.

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

ATIVO	Em 31 de Março de 2.002	Em 31 de Dezembro de 2.001
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	8.875.785	7.059.386
Aplicações Financeiras	16.965.578	21.853.866
Contas a Receber de Clientes	76.450.403	67.904.878
Estoque de Imóveis a Comercializar	92.852.872	85.586.994
Outros Ativos Circulantes	29.622.525	31.313.798
	<hr/>	<hr/>
Total do Circulante	224.767.163	213.718.922
Realizável a Longo Prazo		
Contas a Receber de Clientes	97.895.338	114.705.023
Aplicações Financeiras - CRI's	2.580.653	2.460.249
Estoque de Imóveis a Comercializar	5.178.225	5.178.225
Depósitos Judiciais	18.703.283	18.045.644
Imposto de Renda Diferido	19.386.880	17.201.892
Outras Contas a Receber	12.671.395	13.552.128
	<hr/>	<hr/>
Total do Realizável a Longo Prazo	156.415.774	171.143.161
Permanente		
Imobilizado	1.820.572	1.938.164
Diferido	5.129.590	5.991.544
	<hr/>	<hr/>
Total do Permanente	6.950.162	7.929.708
	<hr/>	<hr/>
TOTAL DO ATIVO	388.133.099	392.791.791

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>PASSIVO</u>	Em 31 de Março de 2.002	Em 31 de Dezembro de 2.001
Circulante		
Financiamentos	45.641.420	56.597.821
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	9.534.115	7.667.383
Fornecedores	4.246.403	2.930.425
Salários e Encargos Sociais	2.860.198	2.898.803
Impostos a Recolher	21.906.828	21.929.395
Custo Orçado a Incorrer	38.162.841	40.224.229
Outras Contas a Pagar	8.196.478	8.126.691
	130.548.283	140.374.747
Exigível a Longo Prazo		
Financiamentos	19.688.900	10.062.156
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	3.890.763	4.807.878
Custo Orçado a Incorrer	3.526.957	7.980.579
Sociedades Ligadas	9.167.139	-
Prov. Imp. Renda e Contr. Social Diferidos	13.752.395	14.639.600
	50.026.154	37.490.213
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	23.499.904	26.134.535
	73.526.058	63.624.748
Participações dos Minoritários	3.173.586	301.672
Patrimônio Líquido		
Capital Social	150.732.271	150.732.271
Reserva de Capital	27	27
Reserva Legal	3.709.522	3.709.522
Reserva de Retenção do Lucros	34.048.804	42.703.936
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(7.605.452)	(8.655.132)
	180.885.172	188.490.624
TOTAL DO PASSIVO	388.133.099	392.791.791

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO RESULTADO
Valores expressos em Reais

	2.002	2.001
	1º Trimestre	1º Trimestre
Receitas		
Receitas de Venda de Imóveis e Serviços	23.788.052	30.406.636
(-) PIS e COFINS	(1.319.697)	(1.669.725)
Receita Operacional Líquida	22.468.355	28.736.911
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços	(19.037.128)	(21.299.405)
Lucro Bruto	3.431.227	7.437.506
(Despesas) Receitas Operacionais		
Administrativas	(5.098.502)	(5.173.000)
Comerciais	(7.662.940)	(5.833.572)
Depreciação e Amortização	(704.564)	(690.478)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(2.997.622)	(4.183.023)
Juros de Financiamentos a Clientes	2.475.706	4.619.206
Outras Receitas Operacionais	(24.713)	822
Resultado Operacional	(10.581.408)	(3.822.539)
Despesas e Receitas não Operacionais	1.545	(24.535)
Imposto de Renda e Contribuição Social	3.072.193	1.615.308
Participações Minoritárias em Subsidiárias	(97.782)	(19.255)
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(7.605.452)	(2.251.021)

ROSSI RESIDENCIAL S.A.
DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO FLUXO DE CAIXA
Valores Expressos em Reais

	2.002	2.001
	1º Trimestre	1º Trimestre
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimentos		
Receitas de Venda de Imóveis	29.699.690	47.773.236
Receitas de Financiamentos a Clientes	1.415.702	2.051.242
Serviços Prestados	1.923	4.113
Pagamentos		
Custos de Construção	(16.948.790)	(23.289.190)
Pagamento de Terrenos	(3.769.287)	(6.145.338)
Despesas Administrativas	(5.350.039)	(5.173.000)
Despesas de Marketing e Comercialização	(4.285.529)	(5.572.903)
Rescisões Contratuais de Clientes	(300.676)	(1.575.955)
Impostos e Contribuições	(1.970.974)	(1.206.828)
Fluxo líquido das atividades operacionais	(1.507.980)	6.865.377
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Pagamentos		
Aquisições de Ativo Imobilizado	(19.088)	(50.500)
Aquisição e Desenvolv. de Softwares	(42.315)	(343.715)
Gastos com Pesquisa e Desenvolvimento	(59.843)	-
Fluxo líquido das atividades de investimento	(121.246)	(394.215)
Fluxo de Caixa das Atividades Financeiras		
Recebimentos		
Empréstimos Bancários	(10.462.003)	(4.524.420)
Contas Intercompanhias	9.116.781	-
Pagamentos		
Despesas Financeiras, Líquidas	(97.441)	(829.188)
Fluxo líquido das atividades financeiras	(1.442.663)	(5.353.608)
Fluxo de Caixa Líquido dos Períodos	(3.071.889)	1.117.554
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras:		
No início do período	28.913.252	23.065.348
No final do período	25.841.363	24.182.902