

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO
NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2.003

PRODUTOS, LANÇAMENTOS E PERFORMANCE COMERCIAL:

Durante o primeiro trimestre de 2003, a Rossi Residencial lançou empreendimentos destinados ao público de classe média-alta. Foram lançados, neste trimestre, na cidade de Campinas – S.P., dois empreendimentos da linha Noblesse:

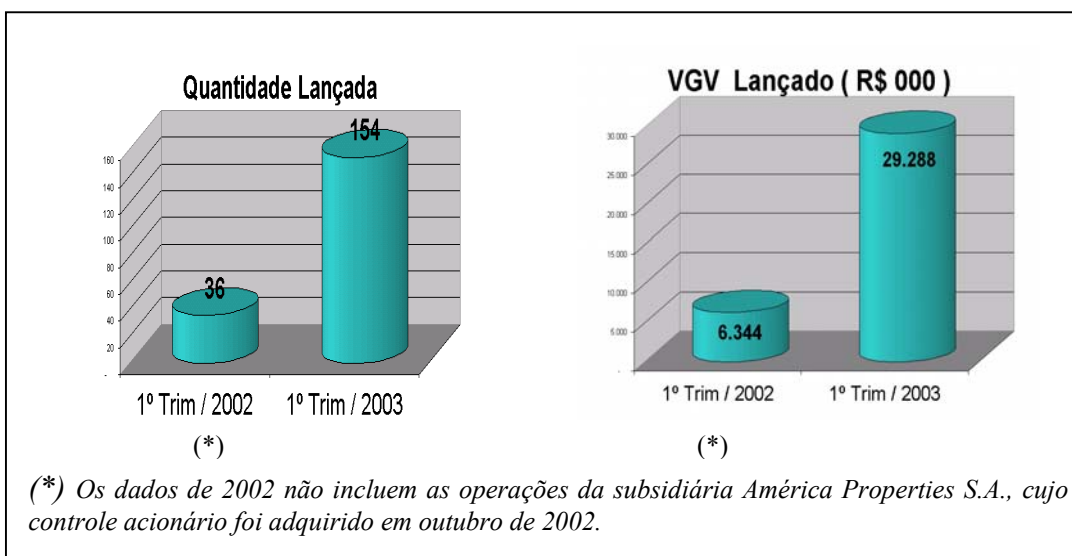


“Spazio de La Natura”, empreendimento com 90 apartamentos de três dormitórios, área-útil de 97 m² e preço-médio de R\$ 166 mil, totalizando “Valor Geral de Vendas” (VGV) de R\$ 14.952 mil.

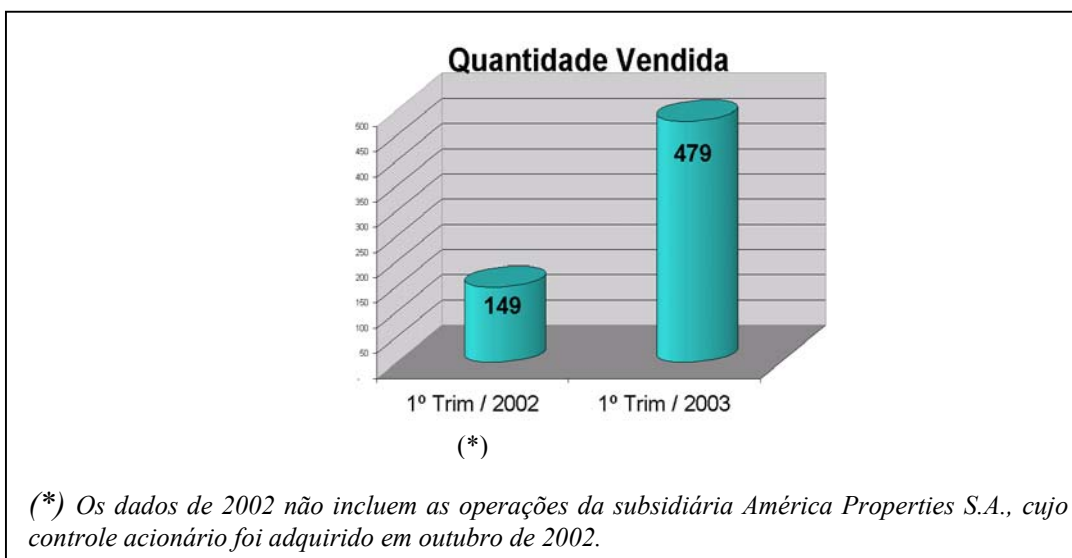
“Spazio de La Inspirazione”, empreendimento com 64 apartamentos de quatro dormitórios, área-útil de 140 m² e preço-médio de R\$ 224 mil, totalizando “Valor Geral de Vendas” (VGV) de R\$ 14.336



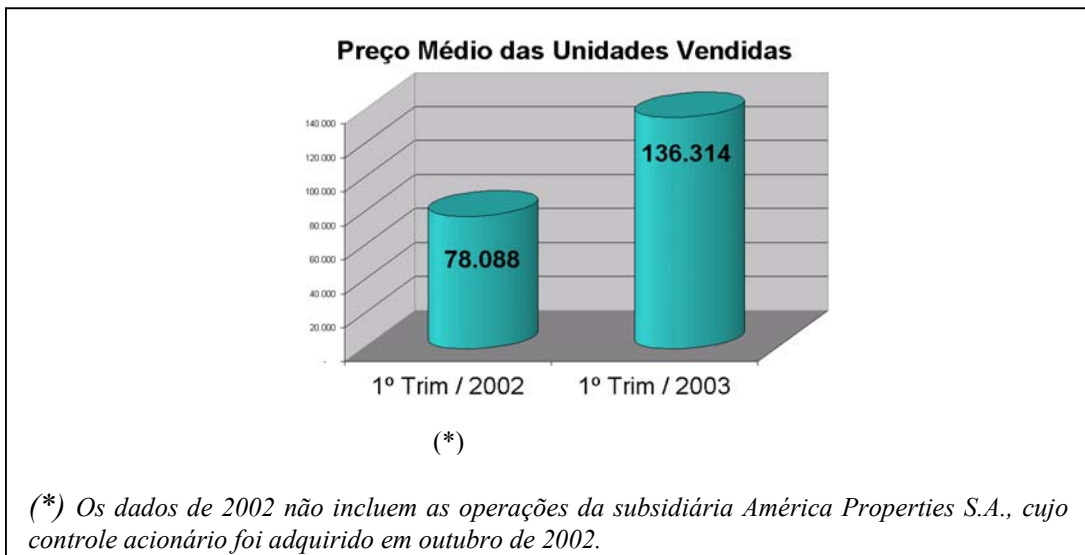
Os gráficos abaixo apresentam a comparação do volume de lançamentos, neste trimestre, em relação a igual período do ano anterior:



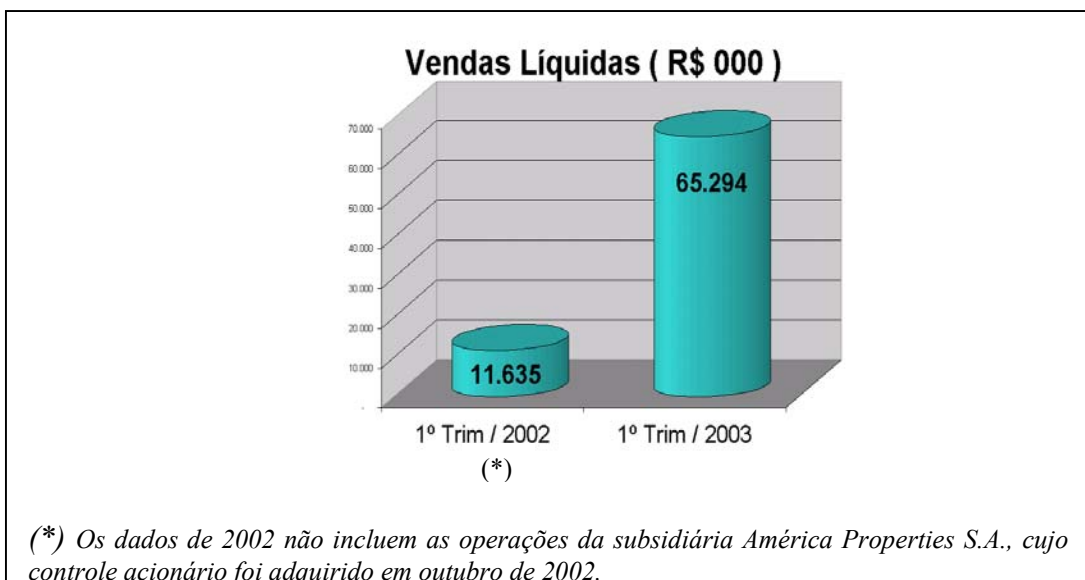
Além do volume de lançamentos, também as vendas, neste trimestre, apresentaram forte incremento em relação ao primeiro trimestre de 2002. A quantidade de imóveis vendidos (líquido de rescisões) aumentou 221%, passando de 149 no primeiro trimestre de 2002 para 479 em 2003. Este incremento e o próprio volume de vendas, superior à quantidade lançada, decorreu do alto volume de empreendimentos lançados nos últimos meses de 2002 e cujas vendas concretizaram-se neste primeiro trimestre de 2003.



Da mesma forma, o preço médio das unidades comercializadas cresceu 74%, passando de R\$ 78 mil no primeiro trimestre de 2002 para R\$ 136 mil em 2003. Este aumento deveu-se à maior concentração, nos últimos meses, de lançamentos de empreendimentos destinados ao público de classe mais elevada.



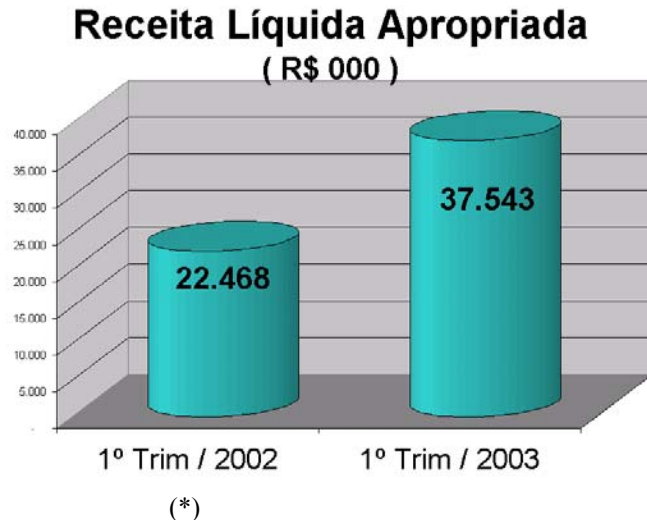
A combinação do aumento da quantidade vendida com o incremento do preço médio resultou em aumento de 461% no valor global das vendas (líquidas de rescisões), que passou de R\$ 11.635 no primeiro trimestre de 2002 para R\$ 65.294 no primeiro trimestre de 2003.



RESULTADOS:

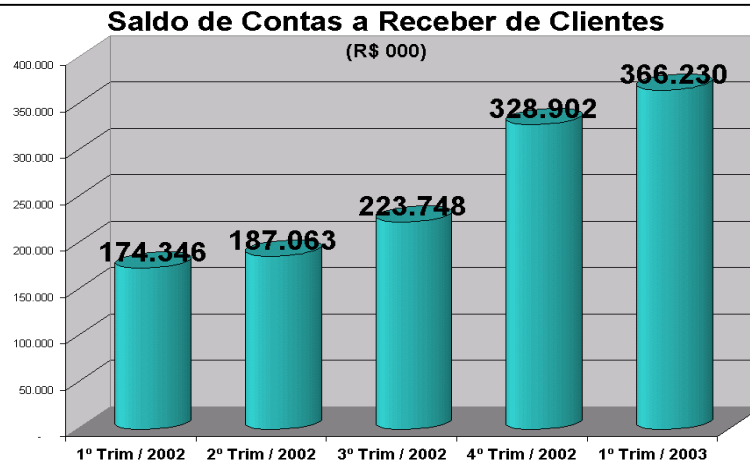
O substancial aumento do volume de lançamentos e de vendas, anteriormente comentado, embora ainda não esteja totalmente refletido nos resultados do primeiro trimestre de 2003, haja vista que a apropriação dos resultados destas vendas ocorrerá à medida da evolução física das obras dos respectivos empreendimentos (cujo prazo médio de construção é aproximadamente 20 meses), já contribuiu fortemente para a elevação do volume de receitas apropriadas, elevação da carteira de recebíveis, aumento da geração operacional de caixa e, principalmente, incremento do saldo de resultados a apropriar, conforme apresentado a seguir:

A receita apropriada passou de R\$ 22.468 mil no primeiro trimestre de 2002 para R\$ 37.543 mil em 2003, demonstrando 67% de aumento.



(*) Os dados de 2002 não incluem as operações da subsidiária América Properties S.A., cujo controle acionário foi adquirido em outubro de 2002.

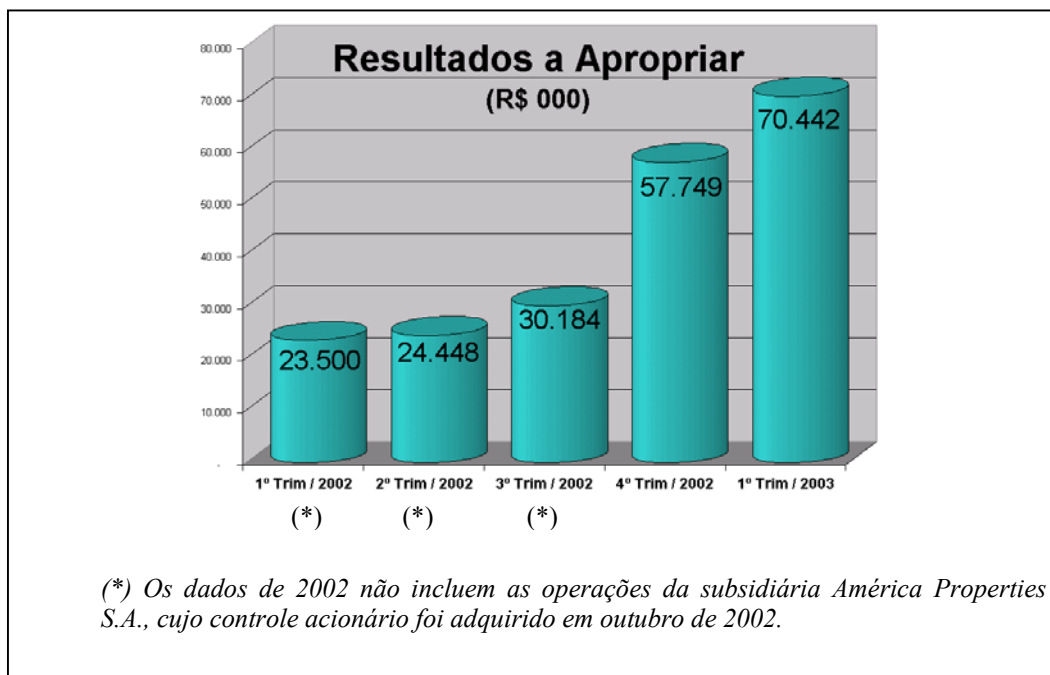
A carteira de contas a receber de clientes passou de R\$ 174.346 mil em março de 2002 para R\$ 366.230 mil em 2003, correspondendo 110% de aumento.



(*) Os dados de 2002 não incluem as operações da subsidiária América Properties S.A., cujo controle acionário foi adquirido em outubro de 2002.

Adicionalmente, o produto do recebimento destas vendas proporcionou que a geração operacional de caixa (apresentada em quadro suplementar às demonstrações financeiras), que no primeiro trimestre de 2002 foi negativa em R\$ 1.508 mil, no primeiro trimestre de 2003 se tornou positiva em R\$ 6.044 mil.

A conta de “Resultados a Apropriar” passou de R\$ 23.500 mil em março de 2002 para R\$ 70.442 mil em março de 2003, representando acréscimo de 200%. O gráfico a seguir demonstra a evolução trimestral desta conta, em 2002 e 2003.



AUMENTO DE CAPITAL E SOLIDEZ FINANCEIRA:

Em fevereiro de 2003 foi efetivado o aumento de capital, mediante a emissão e distribuição pública de ações no montante de R\$ 80 milhões. Os recursos provenientes deste aumento de capital situaram a empresa em posição de extrema solidez financeira. Tais recursos foram usados para amortização de endividamento e aquisição de terrenos para novos empreendimentos. O endividamento bancário líquido, que em março de 2002 equivalia 20,4% do patrimônio líquido, passou a corresponder a 9,8% do patrimônio líquido em março de 2003. Nesta mesma data, o índice de liquidez corrente situa-se em 1,85, e a liquidez seca em 1,09, demonstrando a posição de extrema solidez na qual a empresa se encontra.

PORTFOLIO:

OBRAS EM ANDAMENTO:

A Rossi Residencial e empresas controladas encerram o primeiro trimestre de 2003 com 32 canteiros de obras, compreendendo 40 empreendimentos em construção, que totalizam 3.725 unidades habitacionais, correspondendo a 524.867 m² de área construída.

TERRENOS PARA FUTURAS INCORPORAÇÕES:

Havia em estoque, em 31 de março de 2003, trinta terrenos para lançamento de futuros empreendimentos, que totalizarão aproximadamente 6.700 unidades habitacionais, compreendendo 578.684 m² de área a ser construída e totalizando R\$ 560 milhões de potencial receita de vendas.

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>ATIVO</u>	Em 31 de Março de 2.003	Em 31 de Dezembro de 2.002
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	4.375.091	10.510.481
Aplicações Financeiras	18.523.720	24.923.242
Contas a Receber de Clientes	132.375.033	97.915.806
Estoque de Imóveis a Comercializar	131.872.969	140.056.055
Outros Ativos Circulantes	34.530.970	33.204.842
	<hr/>	<hr/>
Total do Circulante	<u>321.677.783</u>	<u>306.610.426</u>
Realizável a Longo Prazo		
Contas a Receber de Clientes	233.854.808	230.986.385
Aplicações Financeiras - CRI's	3.784.234	3.387.322
Estoque de Imóveis a Comercializar	3.987.792	3.987.792
Depósitos Judiciais	22.453.215	22.381.284
Imposto de Renda Diferido	20.412.479	20.308.057
Outras Contas a Receber	13.159.008	13.594.981
	<hr/>	<hr/>
Total do Realizável a Longo Prazo	<u>297.651.536</u>	<u>294.645.821</u>
Permanente		
Investimentos	1.696.545	1.739.450
Imobilizado	1.264.795	1.355.999
Diferido	4.184.092	4.455.018
	<hr/>	<hr/>
Total do Permanente	<u>7.145.432</u>	<u>7.550.467</u>
	<hr/>	<hr/>
TOTAL DO ATIVO	<u><u>626.474.751</u></u>	<u><u>608.806.714</u></u>

ROSSI RESIDENCIAL S. A.

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>PASSIVO</u>	Em 31 de Março de 2.003	Em 31 de Dezembro de 2.002
Circulante		
Financiamentos	31.882.063	26.508.016
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	15.252.820	25.301.940
Fornecedores	4.287.084	4.324.634
Salários e Encargos Sociais	2.919.778	2.650.283
Impostos a Recolher	27.294.540	28.187.998
Custo Orçado a Incorrer	68.546.757	47.791.996
Dividendos a Pagar	1.040.301	1.040.301
Sociedades Ligadas	13.096.709	14.878.346
Outras Contas a Pagar	9.624.339	11.991.994
Total do Circulante	173.944.391	162.675.508
Exigível a Longo Prazo		
Financiamentos	11.885.422	18.435.924
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	8.834.609	11.126.682
Custo Orçado a Incorrer	57.550.536	57.802.337
Sociedades Ligadas	-	-
Impostos e contribuições - REFIS	902.571	912.480
Prov. Imp. Renda e Contr. Social Diferidos	13.624.541	13.365.176
Total do Exigível a Longo Prazo	92.797.679	101.642.599
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	70.441.964	57.749.397
Total do Exigível a Longo Prazo	163.239.643	159.391.996
Participações dos Minoritários	16.117.929	15.624.308
Patrimônio Líquido		
Capital Social	230.732.271	150.732.271
Reserva de Capital	27	27
Reserva Legal	3.928.054	3.928.054
Reserva de Retenção do Lucros	37.160.622	37.160.622
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	1.351.814	-
Total do Patrimônio Líquido	273.172.788	191.820.974
Adiantamentos para aumento de capital	-	79.293.928
Total do Patrimônio Líquido e Adiantamentos para Aumento de Capital	273.172.788	271.114.902
TOTAL DO PASSIVO	626.474.751	608.806.714

ROSSI RESIDENCIAL S. A.**DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO RESULTADO**

Valores expressos em Reais

	2.003	2.002
	1º Trimestre	1º Trimestre
Receitas		
Receitas de Venda de Imóveis e Serviços	39.330.919	23.788.052
(-) PIS e COFINS	(1.788.190)	(1.319.697)
Receita Operacional Líquida	37.542.729	22.468.355
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços	(29.224.156)	(19.037.128)
Lucro Bruto	8.318.573	3.431.227
(Despesas) Receitas Operacionais		
Administrativas	(5.969.413)	(5.098.502)
Comerciais	(5.449.803)	(7.662.940)
Depreciação e Amortização	(451.540)	(704.564)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	3.910.082	(2.997.622)
Juros de Financiamentos a Clientes	2.256.061	2.475.706
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(350.137)	(24.713)
Resultado Operacional	2.263.823	(10.581.408)
(Despesas) e Receitas não Operacionais	(143.265)	1.545
Imposto de Renda e Contribuição Social	(275.124)	3.072.193
Participações Minoritárias em Subsidiárias	(493.620)	(97.782)
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	1.351.814	(7.605.452)

ROSSI RESIDENCIAL S.A.**DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO FLUXO DE CAIXA**

Valores Expressos em Reais

	2.003	2.002
	1º Trimestre	1º Trimestre
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimentos		
Receitas de Venda de Imóveis	55.013.439	31.115.392
Serviços Prestados	38.961	1.923
Pagamentos		
Custos de Construção	(22.683.913)	(16.948.790)
Pagamento de Terrenos	(6.124.632)	(3.769.287)
Despesas Administrativas	(5.969.413)	(5.350.039)
Despesas de Marketing e Comercialização	(8.946.764)	(4.285.529)
Rescisões Contratuais de Clientes	(463.062)	(300.676)
Impostos e Contribuições	(4.820.977)	(1.970.974)
Fluxo líquido das atividades operacionais	6.043.639	(1.507.980)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Pagamentos		
Aquisições de Ativo Imobilizado	(18.847)	(19.088)
Aquisição e Desenvolv. de Softwares	(103.044)	(42.315)
Gastos com Pesquisa e Desenvolvimento	(38.144)	(59.843)
Fluxo líquido das atividades de investimento	(160.035)	(121.246)
Fluxo de Caixa das Atividades Financeiras		
Recebimentos (Pagamentos)		
Empréstimos Bancários	(7.496.417)	(10.462.003)
Contas Intercompanhias	(10.399.085)	9.116.781
Despesas Financeiras, Líquidas	(523.014)	(97.441)
Fluxo líquido das atividades financeiras	(18.418.516)	(1.442.663)
Fluxo de Caixa Líquido dos Períodos	(12.534.912)	(3.071.889)
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras:		
No início do período	35.433.723	28.913.252
No final do período	22.898.811	25.841.363