

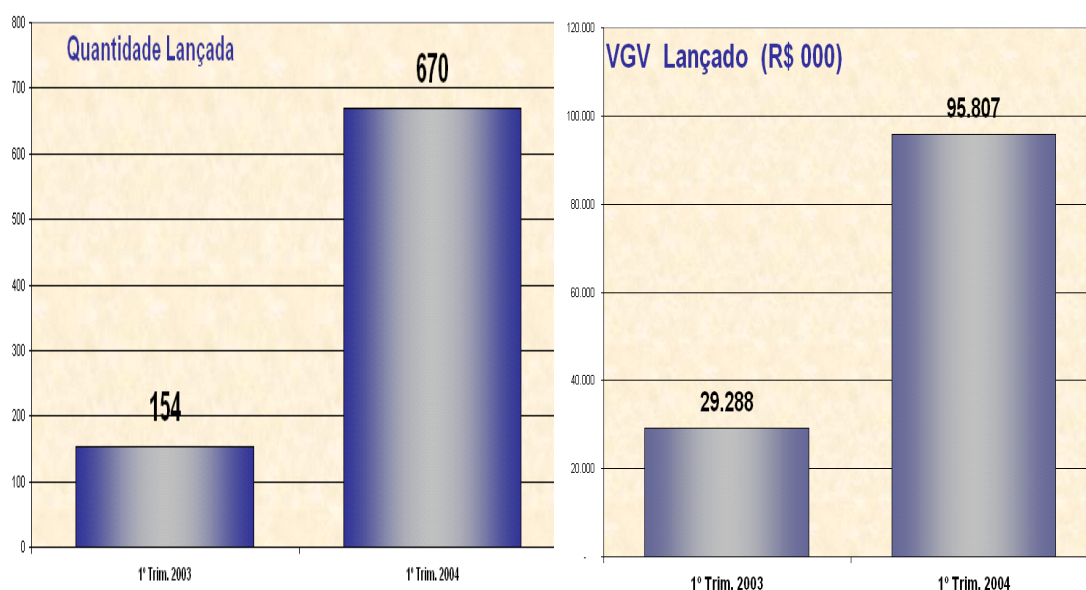
## ROSSI RESIDENCIAL S.A.

### COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO

#### NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2004

#### PRODUTOS, LANÇAMENTOS E PERFORMANCE COMERCIAL:

Durante o primeiro trimestre de 2004 foram lançados 8 empreendimentos, totalizando 670 unidades imobiliárias no valor de R\$ 94 milhões. O volume e valor dos lançamentos foi substancialmente maior que o alcançado no primeiro trimestre de 2003, como abaixo demonstrado:



Entre os empreendimentos lançados durante o trimestre destacam-se:

#### **Residencial Bella Carolina**

[www.rossiresidencial.com.br/bellacarolina](http://www.rossiresidencial.com.br/bellacarolina)

Empreendimento com 116 apartamentos de 2 e 3 dormitórios, com área privativa entre 61 m<sup>2</sup> e 72 m<sup>2</sup> e preços entre R\$ 120 mil e R\$ 143 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 18.381 mil, lançado em janeiro de 2004, no bairro do Méier, no Rio de Janeiro – RJ.





### **Villa Flora**

[www.rossiresidencial.com.br/villaflora](http://www.rossiresidencial.com.br/villaflora)

Foram lançados em janeiro, na cidade de Sumaré - SP, mais três condomínios do empreendimento Villa Flora. Estes três condomínios correspondem a 194 casas, com áreas privativas entre 58 m<sup>2</sup> e 97 m<sup>2</sup> e preços de venda entre R\$ 44 mil e R\$ 118 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 12.878 mil.

### **Villa Florida**

[www.rossiresidencial.com.br/vilafloresta](http://www.rossiresidencial.com.br/vilafloresta)

Condomínio fechado com 78 casas de 3 dormitórios, com área privativa de 92 m<sup>2</sup> e preço unitário de R\$ 140 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 10.934 mil, lançado em fevereiro de 2004, no bairro de Engº Goulart em São Paulo - SP



### **Ilhas do Sul**

[www.ilhasdosul.com.br](http://www.ilhasdosul.com.br)



Empreendimento com 128 apartamentos de 2 e 3 dormitórios, com área privativa de 63 m<sup>2</sup> e 86 m<sup>2</sup> e preços de venda entre R\$ 172 mil e R\$ 233 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 22.388 mil, lançado em março de 2004, no bairro de Tristeza, em Porto Alegre – RS.

## Califórnia Gardens

[www.rossiresidencial.com.br/californiagardens](http://www.rossiresidencial.com.br/californiagardens)

Empreendimento com 128 apartamentos de 3 dormitórios, com área privativa de 65 m<sup>2</sup> e preço médio de R\$ 111 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 14.254 mil, lançado em março de 2004, no bairro do Morumbí em São Paulo – SP.



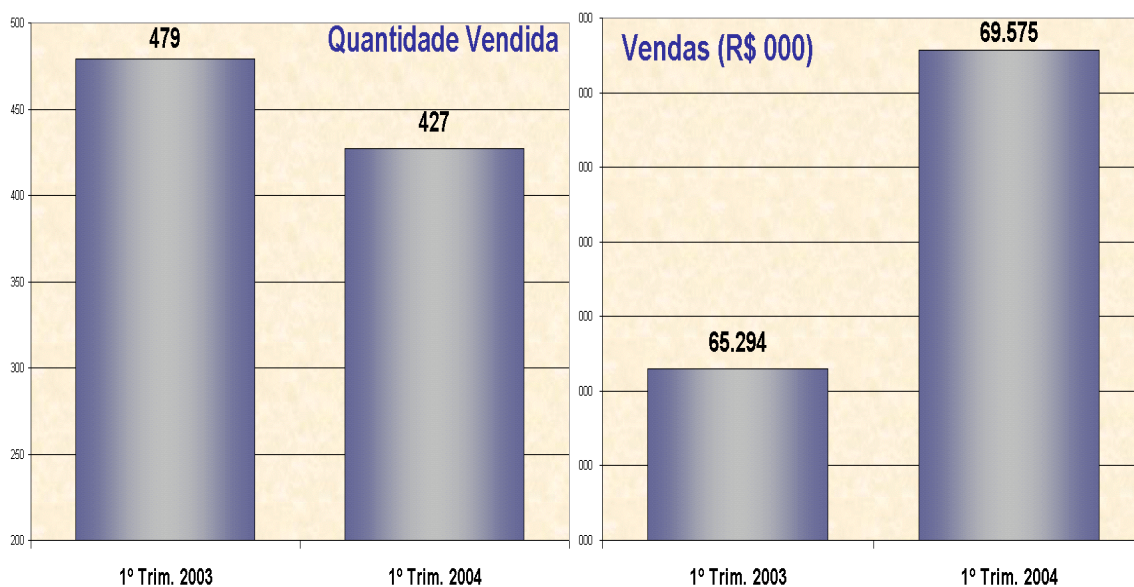
## Eternity

[www.americaproperties.com.br/eternity](http://www.americaproperties.com.br/eternity)

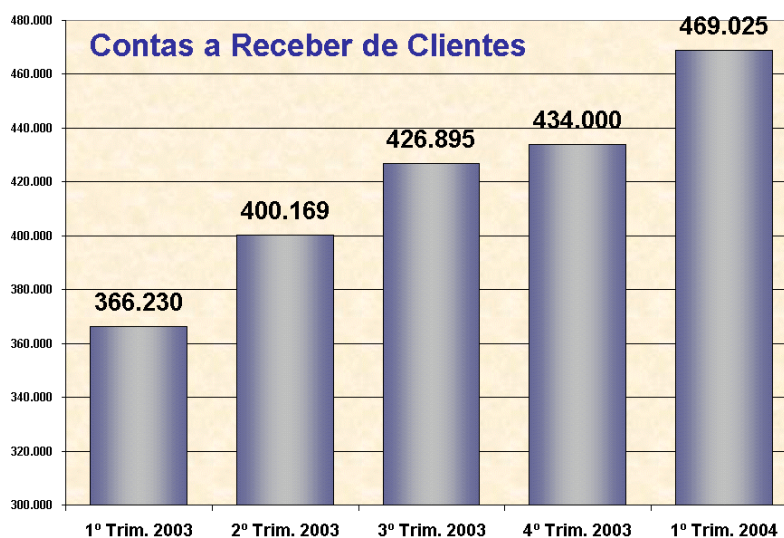
Empreendimento com 26 apartamentos de 4 dormitórios, com área privativa de 367 m<sup>2</sup> e preço médio de R\$ 1.300 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 33.946 mil, lançado em março de 2004, no bairro do Jardim Anália Franco, em São Paulo – SP., em parceria com outra incorporadora. A participação da Rossi Residencial e empresas ligadas neste empreendimento é de 50%.

## VENDAS:

A despeito da retração observada no mercado durante o primeiro trimestre de 2004, as vendas também apresentaram bom desempenho. Embora a quantidade vendida tenha sido 11% inferior em relação ao primeiro trimestre de 2003, o valor global das vendas demonstrou acréscimo de 7%, motivado pelo aumento de 20% no preço médio dos imóveis vendidos, que passou de R\$ 136 mil no primeiro trimestre de 2003 para R\$ 163 mil em 2004, em decorrência da maior concentração de lançamentos, no segundo semestre de 2003, de empreendimentos destinados ao público de maior poder aquisitivo.



O constante incremento do valor vendido, nos últimos trimestres, tem proporcionado constante elevação do saldo de contas a receber de clientes, que aumentou 28% nos últimos 12 meses:

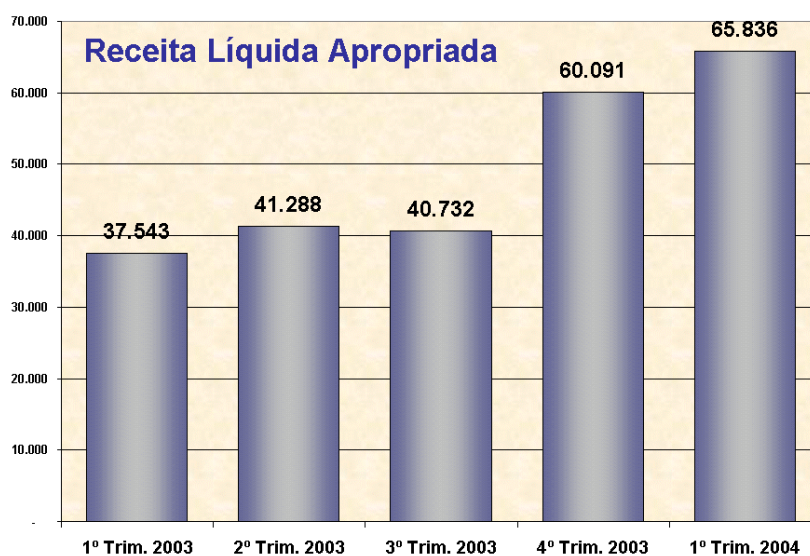


Da mesma forma, o saldo de “Resultados a Apropriar” tem apresentado forte aumento, passando de R\$ 70.442 mil em março de 2003 para R\$ 97.596 mil em março de 2004, correspondendo um incremento de 39%.

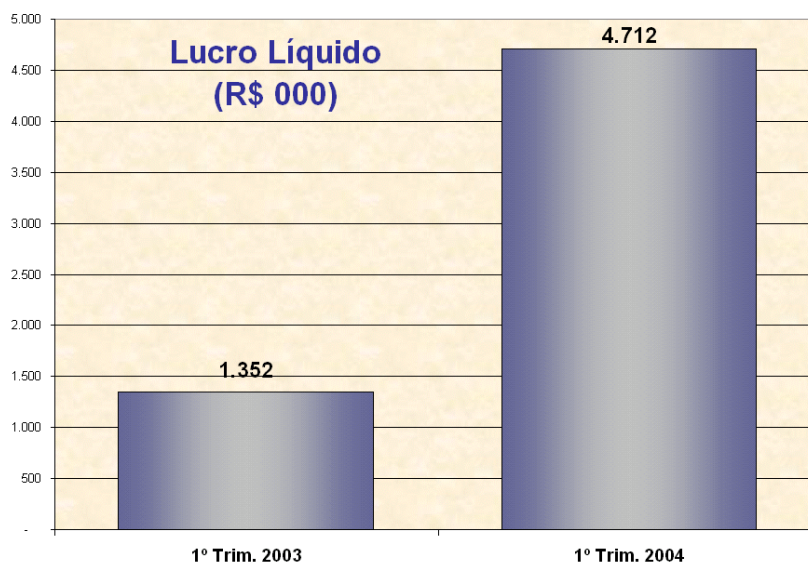


## RESULTADOS:

A receita apresentada no demonstrativo de resultados, cuja apropriação ocorre à medida da evolução física das obras dos respectivos empreendimentos, vem apresentando constante crescimento. O gráfico a seguir apresenta a evolução da receita apropriada, nos últimos trimestres:



Juntamente com as vendas do trimestre, a evolução das obras e conseqüente apropriação de receita propiciou lucro líquido no trimestre de R\$ 4.712 mil.



Face às peculiaridades inerentes ao sistema contábil da atividade de incorporações imobiliárias, fornecemos a seguir, com o objetivo de facilitação do processo de análise, um comparativo dos principais indicadores de receita:

	R \$ (000)	
	1º Trimestre 2.004	1º Trimestre 2.003
Lançamentos	95.807	29.288
Vendas	69.575	65.294
Receita Apropriada (Resultados)	65.836	37.543
Recebimento (Fluxo de Caixa)	55.798	55.014

## **PERSPECTIVAS:**

### **OBRAS EM ANDAMENTO:**

A Rossi Residencial e empresas controladas encerram o primeiro trimestre de 2004 com 42 canteiros de obras, compreendendo 55 empreendimentos em construção, que totalizam 5.661 unidades, correspondendo a 747.615 m<sup>2</sup> de área construída. Isto contribui para acumular um total de 24.262 unidades lançadas e 2.250.319 m<sup>2</sup> de área construída desde 1992 (das quais 18.601 unidades e 1.502.634 m<sup>2</sup> de área construída já entregues).

### **ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR:**

O primeiro trimestre de 2004 foi encerrado com 2.550 unidades em estoque, sendo 108 prontas e 2.442 em construção (após lançamento). Quando estas unidades forem vendidas, o produto das vendas totalizará R\$ 483 milhões e o resultado imobiliário previsto de ser auferido será aproximadamente R\$ 194 milhões.

### **TERRENOS PARA FUTURAS INCORPORAÇÕES:**

Havia em estoque, em 31 de março de 2004, trinta e um terrenos para lançamento de futuros empreendimentos, que totalizarão aproximadamente 5.700 unidades habitacionais, compreendendo 666.748 m<sup>2</sup> de área a ser construída e correspondendo R\$ 732 milhões de potencial receita de vendas.

### **PORTFOLIO DE NEGÓCIOS**

Considerando a receita a ser proporcionada pela venda do estoque proveniente dos empreendimentos já lançados (R\$ 483 milhões) e a receita que irá decorrer dos lançamentos futuros, cujos terrenos já foram compromissados (R\$ 732 milhões), verifica-se que a Rossi Residencial e suas controladas encerraram o primeiro trimestre de 2004 com negócios que irão proporcionar vendas no montante de aproximadamente R\$ 1.215 milhões.

**ROSSI RESIDENCIAL S. A.**  
**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

Valores Expressos em Reais ( R\$ )

<b><u>ATIVO</u></b>	<b>Em 31 de Março de 2.004</b>	<b>Em 31 de Dezembro de 2.003</b>
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa e Bancos	3.320.832	6.522.726
Aplicações Financeiras	13.278.823	10.003.428
Contas a Receber de Clientes	194.048.877	188.525.550
Estoque de Imóveis a Comercializar	171.527.519	169.997.153
Outros Ativos Circulantes	33.645.771	39.560.332
<b>Total do Circulante</b>	<b><u>415.821.822</u></b>	<b><u>414.609.189</u></b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
Contas a Receber de Clientes	274.975.838	245.474.890
Aplicações Financeiras - CRI's	4.410.291	4.410.291
Depósitos Judiciais	23.578.826	23.420.423
Imposto de Renda Diferido	19.831.301	20.466.738
Outras Contas a Receber	5.342.637	6.649.655
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>	<b><u>328.138.893</u></b>	<b><u>300.421.997</u></b>
<b>Permanente</b>		
Investimentos	1.976.220	2.134.136
Imobilizado	1.108.704	1.159.495
Diferido	3.036.308	3.257.106
<b>Total do Permanente</b>	<b><u>6.121.232</u></b>	<b><u>6.550.737</u></b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b><u>750.081.947</u></b>	<b><u>721.581.923</u></b>



**ROSSI RESIDENCIAL S. A.**  
**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

Valores Expressos em Reais ( R\$ )

<b><u>PASSIVO</u></b>	<b>Em 31 de Março de 2.004</b>	<b>Em 31 de Dezembro de 2.003</b>
<b>Circulante</b>		
Financiamentos	42.317.851	34.216.165
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	14.867.425	17.441.849
Fornecedores	8.748.267	4.623.371
Salários e Encargos Sociais	2.678.960	2.829.613
Impostos a Recolher	28.466.867	30.185.758
Custo Orçado a Incorrer	106.580.750	106.869.666
Outras Contas a Pagar	8.898.964	6.671.375
<b>Total do Circulante</b>	<b><u>212.559.084</u></b>	<b><u>202.837.797</u></b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>		
Financiamentos	15.227.485	12.559.856
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	28.069.348	29.747.050
Custo Orçado a Incorrer	73.673.891	66.621.461
Sociedades Ligadas	26.168.271	25.008.554
Impostos e contribuições - REFIS	863.557	877.914
Prov. Imp. Renda e Contr. Social Diferidos	5.445.582	5.445.582
	<b><u>149.448.134</u></b>	<b><u>140.260.417</u></b>
<b>Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar</b>	<b><u>97.595.862</u></b>	<b><u>93.988.414</u></b>
<b>Total do Exigível a Longo Prazo</b>	<b><u>247.043.996</u></b>	<b><u>234.248.831</u></b>
<b>Participações dos Minoritários</b>	<b><u>20.088.559</u></b>	<b><u>18.817.484</u></b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital Social	230.732.271	230.732.271
Reserva de Capital	27	27
Reserva Legal	3.928.054	3.928.054
Reserva de Retenção do Lucros	31.017.459	37.160.622
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	4.712.497	(6.143.163)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b><u>270.390.308</u></b>	<b><u>265.677.811</u></b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b><u>750.081.947</u></b>	<b><u>721.581.923</u></b>

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

Valores expressos em Reais

	<b>2.004</b>	<b>2.003</b>
	<b>1º Trimestre</b>	<b>1º Trimestre</b>
<b>Receitas</b>		
Receitas de Venda de Imóveis e Serviços	67.781.751	39.330.919
( - ) PIS e COFINS	(1.946.092)	(1.788.190)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>65.835.659</b>	<b>37.542.729</b>
<b>Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços</b>	<b>(41.290.205)</b>	<b>(29.224.156)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>24.545.454</b>	<b>8.318.573</b>
<b>( Despesas ) Receitas Operacionais</b>		
Administrativas	(6.655.067)	(5.969.413)
Comerciais	(6.922.563)	(5.449.803)
Depreciação e Amortização	(438.912)	(451.540)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(5.042.703)	3.910.082
Juros de Financiamentos a Clientes	1.805.085	2.256.061
Outras Receitas Operacionais	(705.442)	(350.137)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>6.585.852</b>	<b>2.263.823</b>
<b>Despesas e Receitas não Operacionais</b>	<b>(157.940)</b>	<b>(143.265)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(913.632)	(275.124)
Participações Minoritárias em Subsidiárias	(801.783)	(493.620)
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Período</b>	<b>4.712.497</b>	<b>1.351.814</b>

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

	<b>2.004</b>	<b>2.003</b>
	<b>1º Trimestre</b>	<b>1º Trimestre</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Recebimentos		
Receitas de Venda de Imóveis	55.797.748	55.013.439
Serviços Prestados	153.253	38.961
Pagamentos		
Custos de Construção	(37.167.798)	(22.683.913)
Pagamento de Terrenos	(4.873.768)	(6.124.632)
Despesas Administrativas	(6.655.067)	(5.969.413)
Despesas de Marketing e Comercialização	(8.725.198)	(8.946.764)
Rescisões Contratuais de Clientes	(4.100.467)	(463.062)
Impostos e Contribuições	(3.353.914)	(4.820.977)
<b>Fluxo líquido das atividades operacionais</b>	<b>(8.925.211)</b>	<b>6.043.639</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>		
Pagamentos		
Aquisições de Ativo Imobilizado	(19.500)	(18.847)
Aquisição e Desenvol. de Softwares	(122.548)	(103.044)
Gastos com Pesquisa e Desenvolvimento	(11.879)	(38.144)
<b>Fluxo líquido das atividades de investimento</b>	<b>(153.927)</b>	<b>(160.035)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Financeiras</b>		
Recebimentos (Pagamentos)		
Empréstimos Bancários	8.269.745	(7.496.417)
Contas Intercompanhias	1.224.371	(10.399.085)
Despesas Financeiras, Líquidas	(341.477)	(523.014)
<b>Fluxo líquido das atividades financeiras</b>	<b>9.152.639</b>	<b>(18.418.516)</b>
<b>Fluxo de Caixa Líquido dos Períodos</b>	<b>73.501</b>	<b>(12.534.912)</b>
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras:		
No início do período	16.526.154	35.433.723
<b>No final do período</b>	<b>16.599.655</b>	<b>22.898.811</b>