

**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**  
**COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO**  
**NO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2.001**

**Panorama Econômico e de Mercado:**

Nesse segundo trimestre o cenário econômico nacional, além de continuar fortemente afetado pelas incertezas decorrentes da instabilidade da economia argentina, experimentou também as expectativas de redução da capacidade de produção industrial que seriam impostas pela crise do setor energético. No ambiente financeiro, o dólar manteve trajetória de alta. Medidas de cautela contra efeitos de possível colapso econômico na Argentina levaram o Banco Central brasileiro a elevar as taxas de juros.

Preocupações com a meta de inflação, com o fraco desempenho da balança comercial e com investimentos estrangeiros diretos menores que o esperado, além de pressionarem a alta dos juros, aumentaram as restrições ao crédito e geraram, para a população de média e baixa renda, forte preocupação em relação à manutenção do nível de emprego.

**Produtos:**

Os imóveis para a população de menor poder aquisitivo configuravam-se, no início deste ano, como o produto que teria melhor desempenho no mercado imobiliário. Contudo, o panorama econômico e de mercado acima descrito e, sobretudo, a escassez de financiamento para essa parcela da população, dificultou a comercialização desses imóveis. Por outro lado, a instabilidade financeira impulsionou o mercado de imóveis de padrão mais elevado.

Buscando enquadramento nesse novo cenário, a Rossi deu continuidade ao programa de diversificação de mix de produtos, intensificando os lançamentos da linha “Noblesse” e lançando a nova linha de produtos - “Casas D’Itália”.

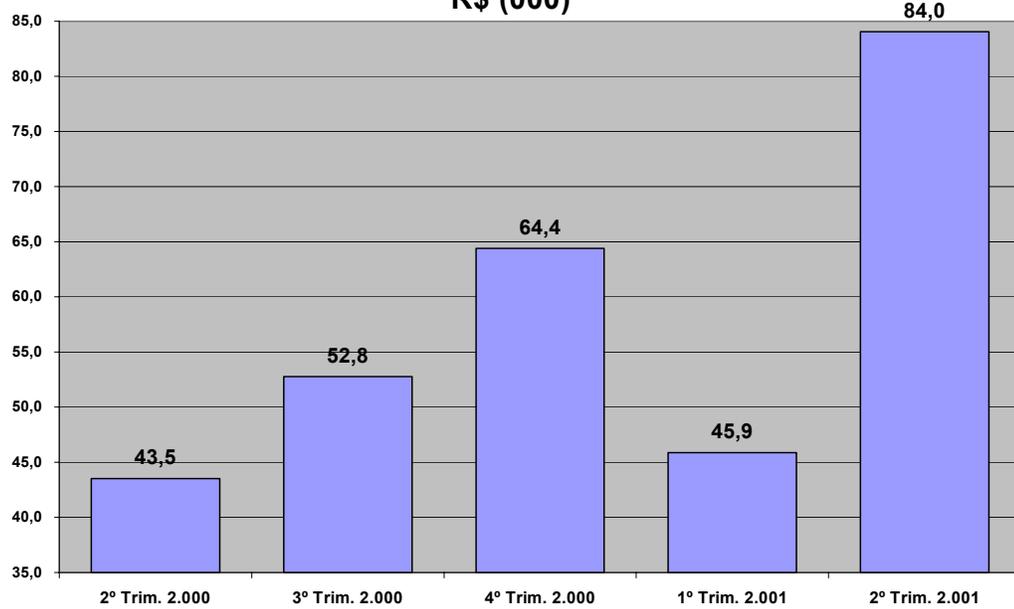
Os apartamentos da linha Noblesse têm área útil superior a 90 metros quadrados, possuem área de lazer totalmente equipada, e possibilitam ao cliente a escolha entre várias opções de planta. Seus preços variam entre R\$ 100 e R\$ 200 mil reais.

A linha Casas D’Italia compreende condomínios fechados, com 30 a 50 casas, que trazem em sua concepção arquitetônica o charme e o aconchego das vilas italianas. Em estilo mediterrâneo, os projetos possuem casas de 3 e 4 dormitórios, com suítes, piscina, várias opções de planta e kits de acabamentos. Seus preços variam entre R\$ 150 e R\$ 260 mil reais.

Os gráficos a seguir permitem verificar, através do preço médio dos imóveis lançados e vendidos, a gradual transição do mix de produtos em direção ao mercado de padrão mais elevado:

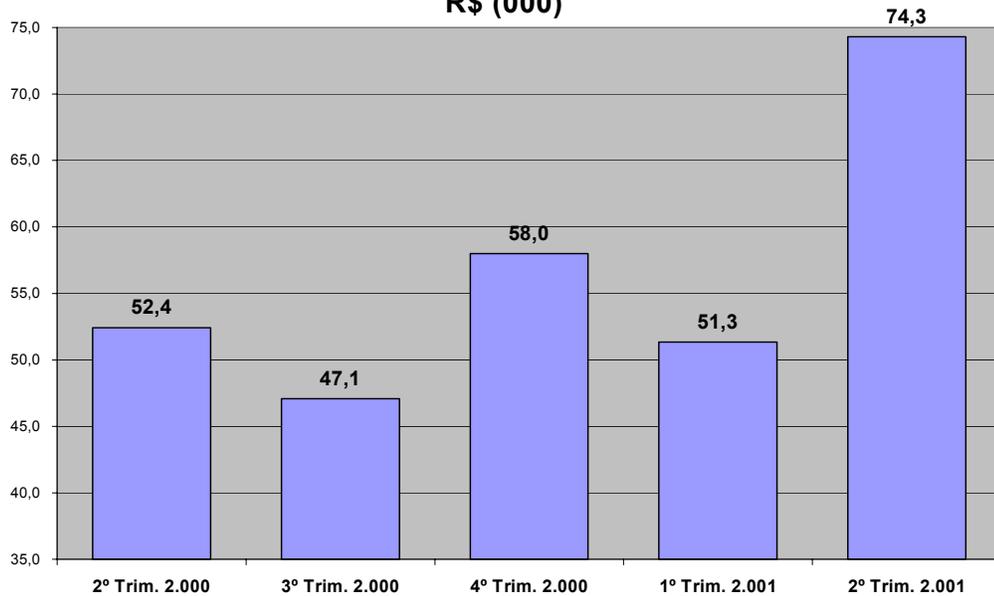
### Valor Médio dos Imóveis Lançados

R\$ (000)



### Valor Médio dos Imóveis Vendidos

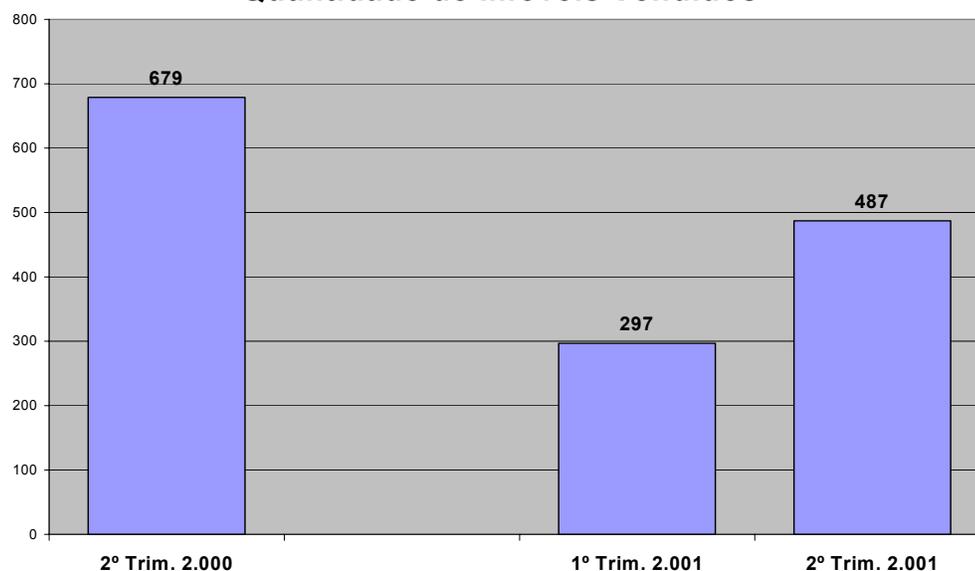
R\$ (000)



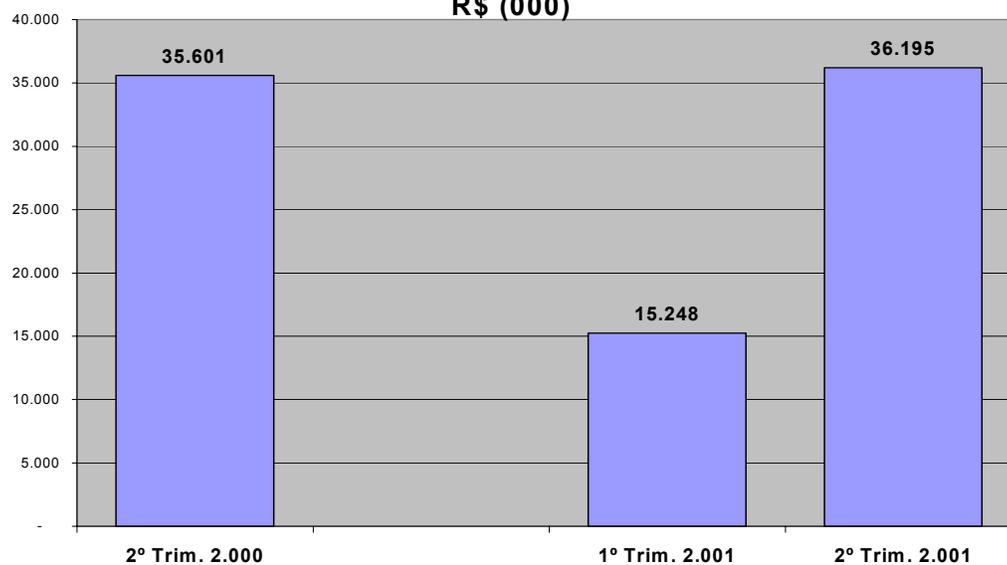
### Lançamentos e Volume de Vendas:

Durante o segundo trimestre, a empresa concentrou esforços no desenvolvimento dos novos produtos acima descritos e priorizou a aquisição de terrenos cujo perfil e localização a eles se adequassem. Os primeiros lançamentos desses novos produtos, conjugados com o reaquecimento das vendas dos demais, proporcionaram recuperação do volume de vendas, conforme apresentado nos gráficos a seguir:

#### Quantidade de Imóveis Vendidos



#### Valor das Vendas R\$ (000)



Apesar do menor volume de unidades vendidas no segundo trimestre de 2001 comparado com o mesmo período de 2000, em razão principalmente dos atrasos na aprovação dos projetos pelas Prefeituras e na contratatação final de projetos financiados pela Caixa Econômica Federal, o valor das vendas demonstra crescimento, já refletindo os efeitos do novo mix de produtos. Em relação ao primeiro trimestre de 2001, as vendas, tanto em número de unidades quanto em valor, cresceram significativamente no segundo trimestre.

### **Resultados:**

Não obstante a dificuldade do cenário macroeconômico anteriormente abordada, as vendas no segundo trimestre de 2001 cresceram 137% em relação ao trimestre anterior, confirmando a acertividade da estratégia de mudança do perfil de produtos lançados. A apropriação dos resultados decorrentes dessas vendas irá ocorrer em períodos futuros, proporcionalmente à construção dos respectivos empreendimentos. Além disso, a desvalorização cambial que incidiu sobre o endividamento em moeda estrangeira onerou os resultados do trimestre em aproximadamente R\$ 2.816 mil. Por essas razões, os resultados do segundo trimestre ainda apresentaram-se modestos, mas já refletem a reversão da tendência de queda verificada nos trimestres anteriores.

Apesar do lucro líquido do trimestre de R\$ 291 mil, merece destaque a performance financeira da Rossi: a geração operacional de recursos, apresentada na Demonstração de Fluxo de Caixa, passou de R\$12,9 milhões negativos no primeiro semestre de 2000 para R\$ 28,8 milhões positivos no primeiro semestre de 2001. O endividamento líquido da empresa de R\$ 43 milhões em março de 2001 foi reduzido para R\$ 32 milhões em junho 2001, representando nível de endividamento de 16,7% sobre o patrimônio líquido.

### **Conclusão:**

As circunstâncias econômicas e de mercado, ao requererem mudanças no mix de produtos, direcionando-os para um diferente mercado consumidor e exigindo a disponibilização para os clientes de novas alternativas de financiamentos, proporcionaram à empresa a oportunidade de demonstrar sua capacidade e agilidade para identificação de novos segmentos de mercado, desenvolvimento e rápida oferta de produtos a eles apropriados.

Além da disponibilização dos novos produtos, cujo sucesso de vendas foi acima comentado, o aumento da liquidez financeira e substancial redução do endividamento demonstram que foram criadas as condições necessárias para que, dentro em breve, a empresa reverta o prejuízo apurado no primeiro trimestre e retome seu histórico de lucratividade.