

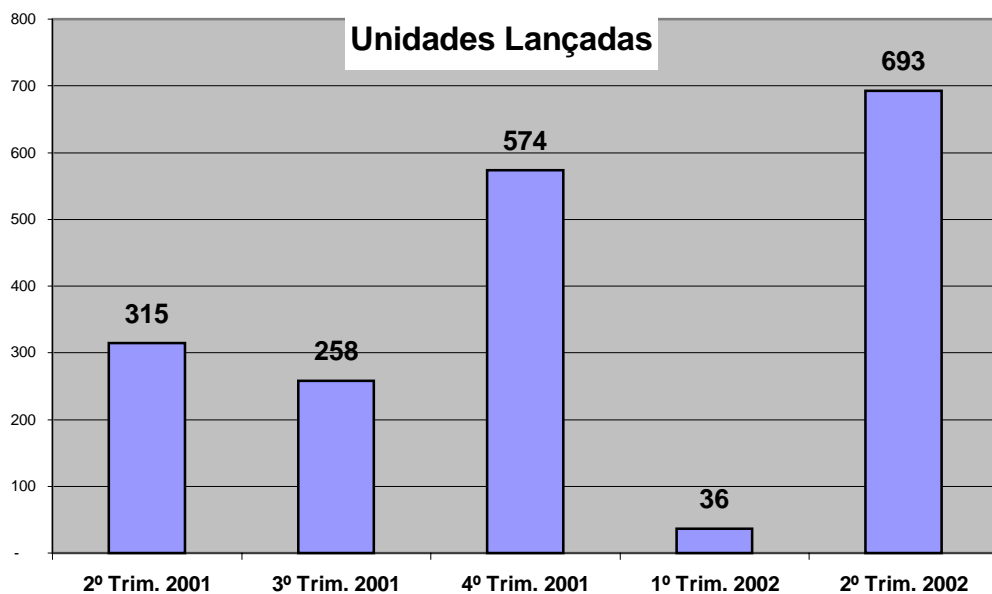
ROSSI RESIDENCIAL S.A.

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO

NO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2.002

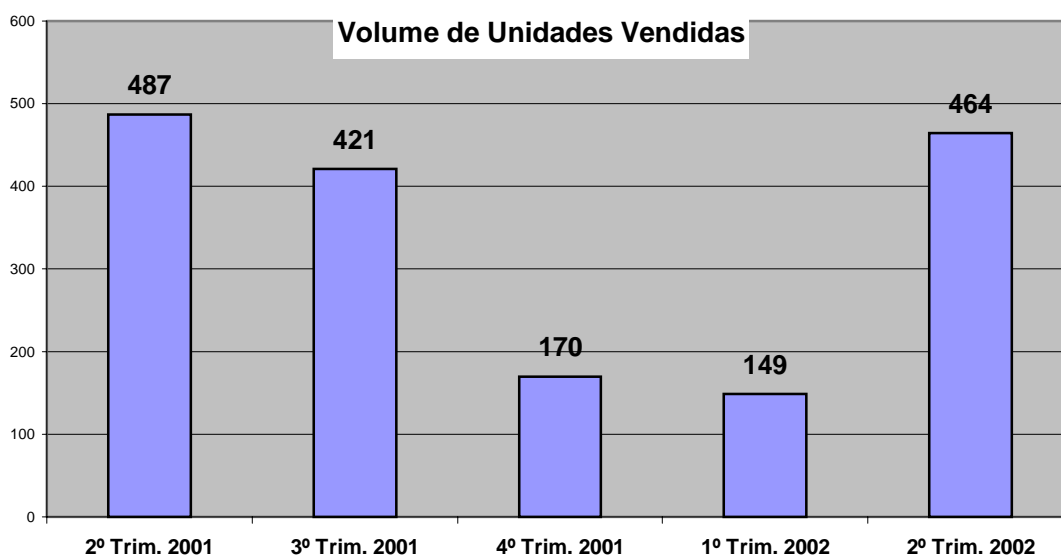
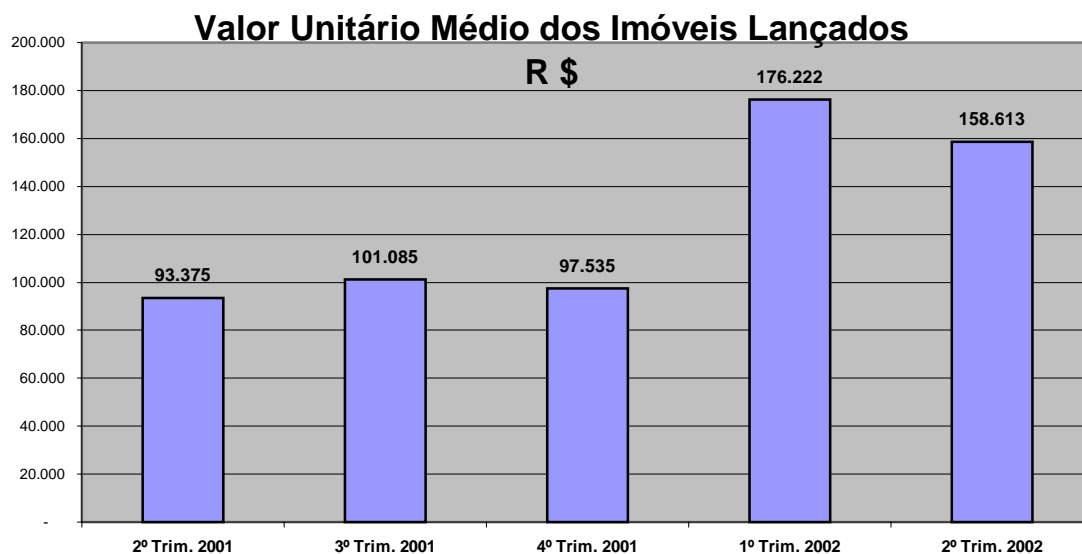
LANÇAMENTO DE EMPREENDIMENTOS E PERFORMANCE COMERCIAL:

A mudança de mix de produtos e a abertura da regional Rio de Janeiro no ano passado, juntamente com as parcerias com outras incorporadoras/donos de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos em conjunto foram os principais fatores da retomada do volume de lançamentos no segundo trimestre de 2002. Adicionalmente, verificou-se uma demanda maior por parte de compradores com intuito de investir em imóveis como forma de proteção às incertezas econômicas vivenciadas pelo país em período pré-eleição presidencial. Os gráficos abaixo ilustram o desempenho dos lançamentos e vendas por produto e trimestre:



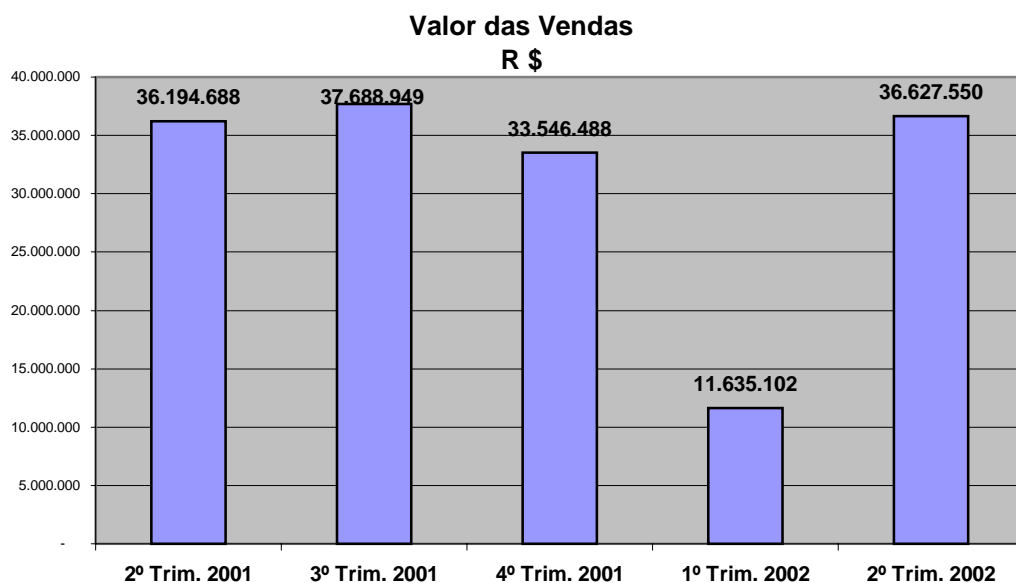
A distribuição dos lançamentos, por produtos, é apresentada na tabela a seguir:

Produto	2º Trim. 2001	3º Trim. 2001	4º Trim. 2001	1º Trim. 2002	2º Trim. 2002
Casas D'Itália	11%	60%	12%	-	5%
Noblesse	36%	-	8%	100%	76%
Plano 100	-	-	54%	-	-
Vida Nova	18%	-	16%	-	19%
Vila Flora	35%	40%	10%	-	-



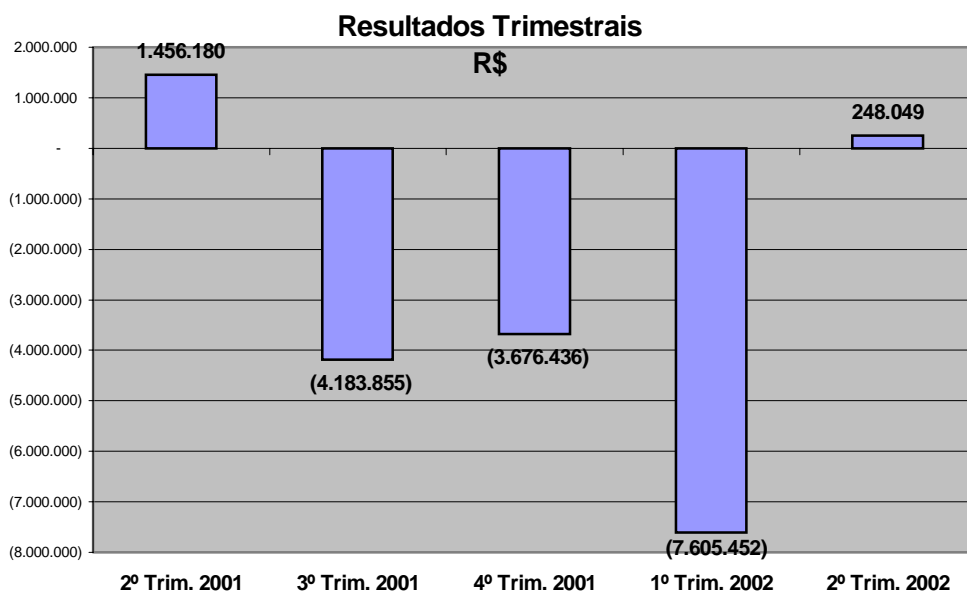
A distribuição do volume vendido, por produtos, é apresentada na tabela a seguir:

Produto	2º Trim. 2001	3º Trim. 2001	4º Trim. 2001	1º Trim. 2002	2º Trim. 2002
Casas D'Itália	5%	24%	4%	11%	2%
Noblesse	11%	4%	5%	8%	39%
Plano 100	32%	31%	57%	59%	23%
Vida Nova	32%	24%	9%	-	25%
Vila Flora	20%	17%	25%	22%	11%



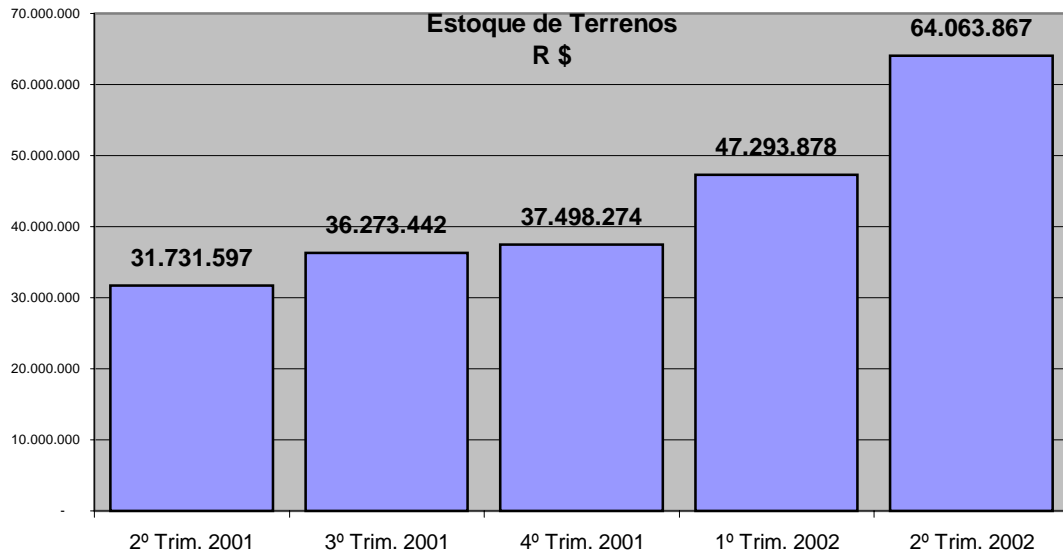
RESULTADOS:

O acerto no novo mix de produtos, o aumento do volume de lançamentos, bem como a retomada do volume de vendas são fatores positivos que ainda não estão totalmente refletidos nos resultados do segundo trimestre de 2002, haja vista que a apropriação dos resultados destas vendas ocorrerá à medida da evolução física das obras dos respectivos empreendimentos. Entretanto, tais fatores já surtiram efeitos suficientes para restabelecer a lucratividade da Companhia, conforme demonstra a evolução dos resultados trimestrais, abaixo apresentada:



PERSPECTIVAS:

Desde o segundo semestre de 2001 temos priorizado esforços na prospecção, negociação e aquisição de terrenos destinados ao novo mix de produtos, anteriormente comentado. O acréscimo do estoque de terrenos, apresentado no gráfico abaixo corresponde, integralmente, a aquisições de terrenos destinados especialmente aos novos produtos



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

A Administração

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>ATIVO</u>	Em 30 de Junho de 2.002	Em 31 de Março de 2.002
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	5.688.848	8.875.785
Aplicações Financeiras	10.441.226	16.965.578
Contas a Receber de Clientes	90.932.232	76.450.403
Estoque de Imóveis a Comercializar	114.594.472	92.852.872
Outros Ativos Circulantes	30.092.349	29.622.525
	<hr/>	<hr/>
Total do Circulante	<u>251.749.127</u>	<u>224.767.163</u>
Realizável a Longo Prazo		
Contas a Receber de Clientes	96.131.201	97.895.338
Aplicações Financeiras - CRI's	2.695.844	2.580.653
Estoque de Imóveis a Comercializar	5.178.225	5.178.225
Depósitos Judiciais	18.703.283	18.703.283
Imposto de Renda Diferido	19.316.430	19.386.880
Outras Contas a Receber	13.154.178	12.671.395
	<hr/>	<hr/>
Total do Realizável a Longo Prazo	<u>155.179.161</u>	<u>156.415.774</u>
Permanente		
Imobilizado	1.951.147	1.820.572
Diferido	4.966.260	5.129.590
	<hr/>	<hr/>
Total do Permanente	<u>6.917.407</u>	<u>6.950.162</u>
TOTAL DO ATIVO	<u><u>413.845.695</u></u>	<u><u>388.133.099</u></u>

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>PASSIVO</u>	Em 30 de Junho de 2.002	Em 31 de Março de 2.002
Circulante		
Financiamentos	44.426.833	45.641.420
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	15.849.625	9.534.115
Fornecedores	3.673.944	4.246.403
Salários e Encargos Sociais	3.166.679	2.860.198
Impostos a Recolher	22.236.678	21.906.828
Custo Orçado a Incorrer	30.035.422	38.162.841
Dividendos a Pagar	-	-
Outras Contas a Pagar	8.378.555	8.196.478
Total do Circulante	<u>127.767.736</u>	<u>130.548.283</u>
Exigível a Longo Prazo		
Financiamentos	10.452.514	19.688.900
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	8.284.120	3.890.763
Custo Orçado a Incorrer	14.852.616	3.526.957
Sociedades Ligadas	26.379.770	9.167.139
Prov. Imp. Renda e Contr. Social Diferidos	13.674.518	13.752.395
	<u>73.643.538</u>	<u>50.026.154</u>
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	<u>24.447.909</u>	<u>23.499.904</u>
Total do Exigível a Longo Prazo	<u>98.091.447</u>	<u>73.526.058</u>
Participações dos Minoritários	<u>6.853.291</u>	<u>3.173.586</u>
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	34.048.804
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(7.357.403)	(7.605.452)
Total do Patrimônio Líquido	<u>181.133.221</u>	<u>180.885.172</u>
TOTAL DO PASSIVO	<u>413.845.695</u>	<u>388.133.099</u>

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

	2002		2001	
	<u>2º Trimestre</u>	<u>Acumulado do Ano</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>Acumulado do Ano</u>
Receitas				
Receitas de Venda de Imóveis e Serviços	37.080.590	60.868.642	43.094.326	73.500.962
(-) PIS e COFINS	(1.276.648)	(2.596.345)	(2.319.506)	(3.989.231)
Receita Operacional Líquida	35.803.942	58.272.297	40.774.820	69.511.731
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços	(24.608.247)	(43.645.375)	(28.429.944)	(49.729.349)
Lucro Bruto	11.195.695	14.626.922	12.344.876	19.782.382
(Despesas) Receitas Operacionais				
Administrativas	(5.417.547)	(10.516.049)	(5.264.621)	(10.437.621)
Comerciais	(4.858.818)	(12.521.758)	(7.224.814)	(13.058.386)
Depreciação e Amortização	(707.086)	(1.411.650)	(698.670)	(1.389.148)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(1.520.743)	(4.518.365)	(1.129.616)	(5.312.639)
Juros de Financiamentos a Clientes	2.369.818	4.845.524	2.962.735	7.581.941
Outras Receitas Operacionais	25.687	974	1.430.321	1.431.143
Resultado Operacional	1.087.006	(9.494.402)	2.420.211	(1.402.328)
Despesas e Receitas não Operacionais	199.381	200.926	(1)	(24.536)
Imposto de Renda e Contribuição Social	5.596	3.077.789	(523.244)	1.092.064
Participações de Funcionários nos Resultados	-	-	(479.847)	(479.847)
Participações Minoritárias em Subsidiárias	(1.043.934)	(1.141.716)	39.061	19.806
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	248.049	(7.357.403)	1.456.180	(794.841)
<i>E.B.I.T.D.A.</i>	2.470.282	(4.505.177)	3.807.710	4.814.882

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

Valores Expressos em Reais

	2002	2001
	Acumulado do Ano	Acumulado do Ano
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimentos		
Receitas de Venda de Imóveis	67.091.302	115.931.375
Receitas de Financiamentos a Clientes	1.847.542	3.874.908
Serviços Prestados	31.993	7.510
Pagamentos		
Custos de Construção	(36.198.100)	(46.582.637)
Pagamento de Terrenos	(12.333.416)	(13.364.102)
Despesas Administrativas	(10.568.752)	(10.437.622)
Despesas de Marketing e Comercialização	(12.048.069)	(12.420.662)
Rescisões Contratuais de Clientes	(1.606.205)	(2.911.661)
Impostos e Contribuições	(3.134.321)	(4.785.101)
Participações de funcionários em Resultados	-	(479.847)
Fluxo líquido das atividades operacionais	(6.918.026)	28.832.161
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Recebimentos		
Venda de ativo permanente	212.122	-
Pagamentos		
Aquisições de Ativo Imobilizado	(311.486)	(92.861)
Aquisição e Desenvolv. de Softwares	(448.727)	(506.955)
Gastos com Pesquisa e Desenvolvimento	(80.405)	(101.863)
Fluxo líquido das atividades de investimento	(628.496)	(701.679)
Fluxo de Caixa das Atividades Financeiras		
Recebimentos		
Empréstimos Bancários	(29.231.295)	(16.906.989)
Contas Intercompanhias	24.549.084	-
Pagamentos		
Despesas Financeiras, Líquidas	(554.444)	(1.689.252)
Pagamento de Dividendos	-	-
Fluxo líquido das atividades financeiras	(5.236.656)	(18.596.241)
Fluxo de Caixa Líquido dos Períodos	(12.783.178)	9.534.241
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras:		
No início do período	28.913.252	23.065.348
No final do período	16.130.074	32.599.589