

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO

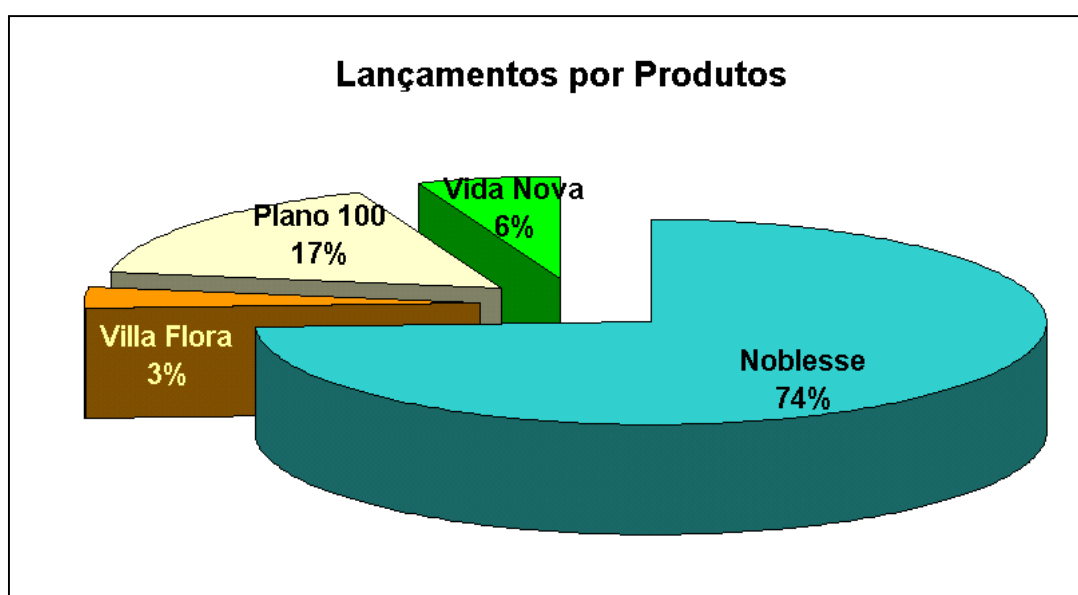
NO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2003

PRODUTOS, LANÇAMENTOS E PERFORMANCE COMERCIAL:

Durante o segundo trimestre de 2003, a Rossi Residencial lançou 7 empreendimentos imobiliários, totalizando 833 unidades habitacionais, mantendo a concentração em empreendimentos destinados à classe média-alta. O quadro a seguir demonstra a distribuição dos lançamentos por região geográfica, segmentação de produto e preço-médio de venda:

Regional	Produto	Valor Geral de Lançamento (R\$)	Quantidade Lançada	Preço Médio (R\$)
São Paulo	Noblesse	63.029.871	312	202.019
Campinas	Noblesse	21.616.350	100	216.164
	Plano 100	6.697.176	40	167.429
	Villa Flora	4.462.874	98	45.540
Porto Alegre	Noblesse	10.879.000	29	375.138
Rio de Janeiro	Vida Nova	7.580.530	124	61.133
	Plano 100	14.659.048	130	112.762
Total Lançado no 2º trimestre / 2003		128.924.849	833	154.772

A segmentação do VGV lançado, por produtos, é apresentada no gráfico a seguir:



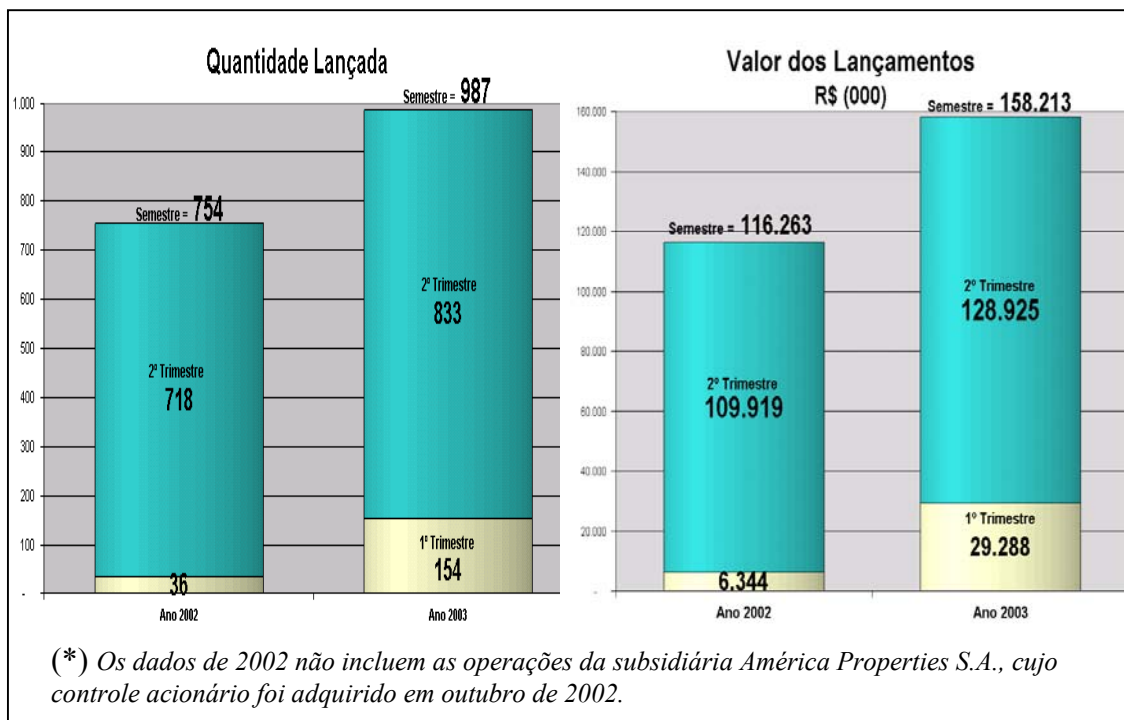
Entre os sete empreendimentos lançados durante o segundo trimestre de 2003, destacam-se:

		<p>Chácara Santa Cruz</p> <p>Empreendimento da linha Noblesse, com 312 apartamentos de 3 e 4 dormitórios, com áreas privativas entre 93 m² e 120 m² e preços entre R\$ 165 mil e R\$ 243 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (<i>VGV</i>) de R\$ 63.030 mil, lançado em junho de 2003 na cidade de São Paulo - SP</p>
---	---	---

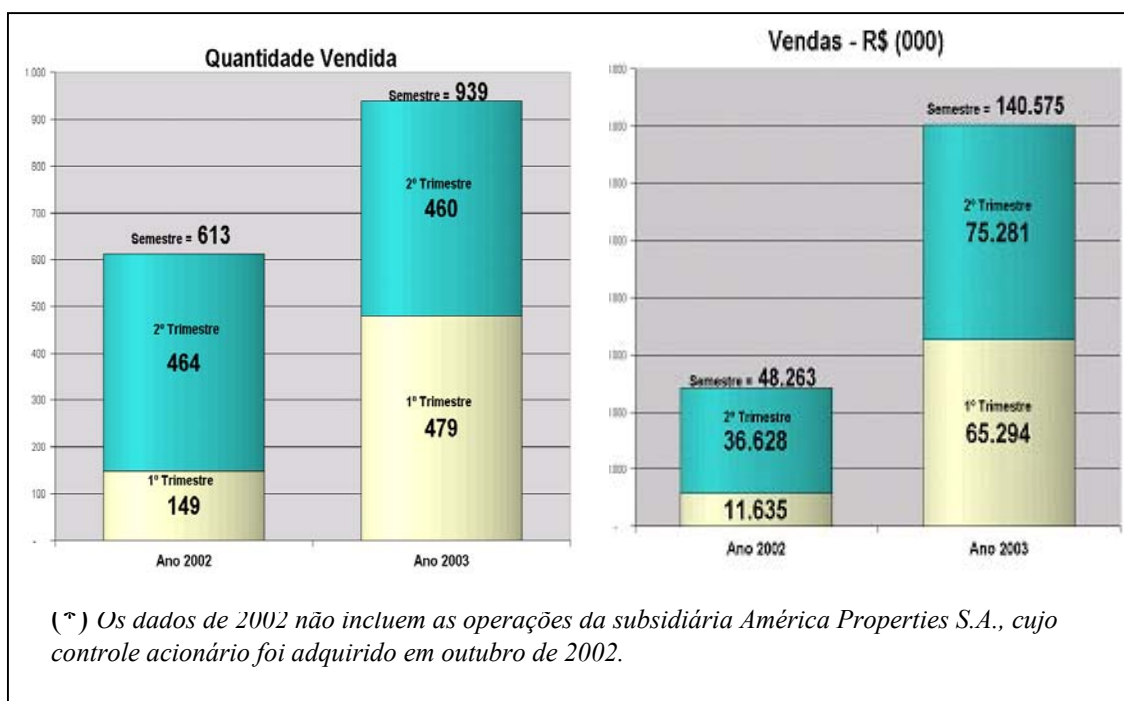
<p>L' Essence</p> <p>Empreendimento da linha Noblesse, com 100 apartamentos de 3 e 4 dormitórios, com área privativa de 128 m² e preços entre R\$ 212 mil e R\$ 244 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (<i>VGV</i>) de R\$ 21.616 mil, lançado em maio de 2003 na cidade de Ribeirão Preto - SP</p>	
---	---

	<p>Passeo Higienópolis</p> <p>Empreendimento da linha Noblesse, com 29 apartamentos de 3 e 4 dormitórios, com áreas privativas de 177 m² preço médio de R\$ 473 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (<i>VGV</i>) de R\$ 10.879 mil, lançado em maio de 2003 na cidade de Porto Alegre - RS</p>
---	---

Os gráficos abaixo apresentam a comparação do volume de lançamentos, no primeiro e segundo trimestres de 2003, em relação a iguais períodos do ano anterior:

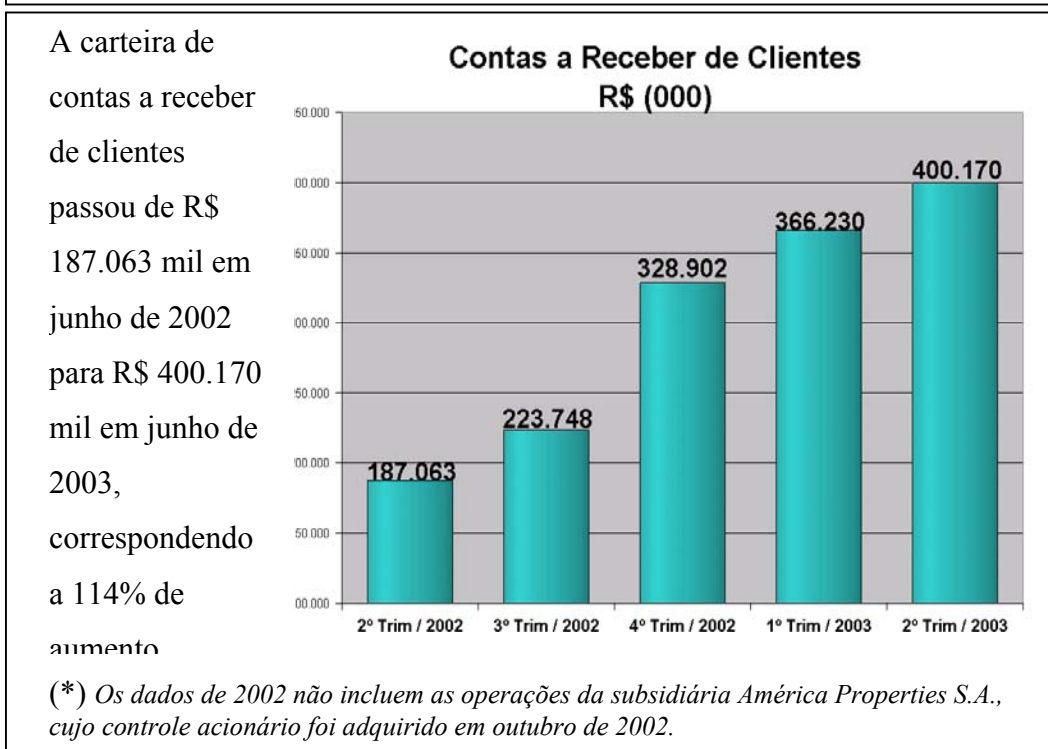
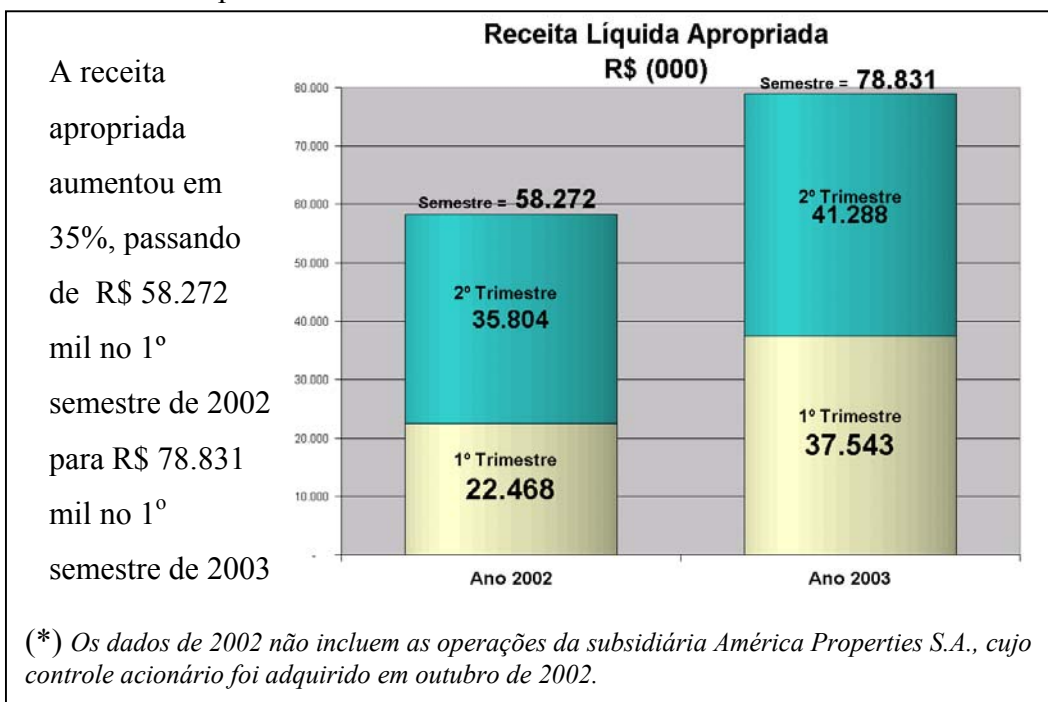


Além do volume de lançamentos, também as vendas (líquidas de rescisões), no primeiro e segundo trimestres de 2003 apresentaram forte incremento em relação a iguais períodos do ano anterior. A quantidade de imóveis vendidos no semestre aumentou em 53%, passando de 613 em 2002 para 939 em 2003. No mesmo período, o valor global das vendas aumentou em 191%, passando de R\$ 48.263 mil para R\$ 140.575 mil.



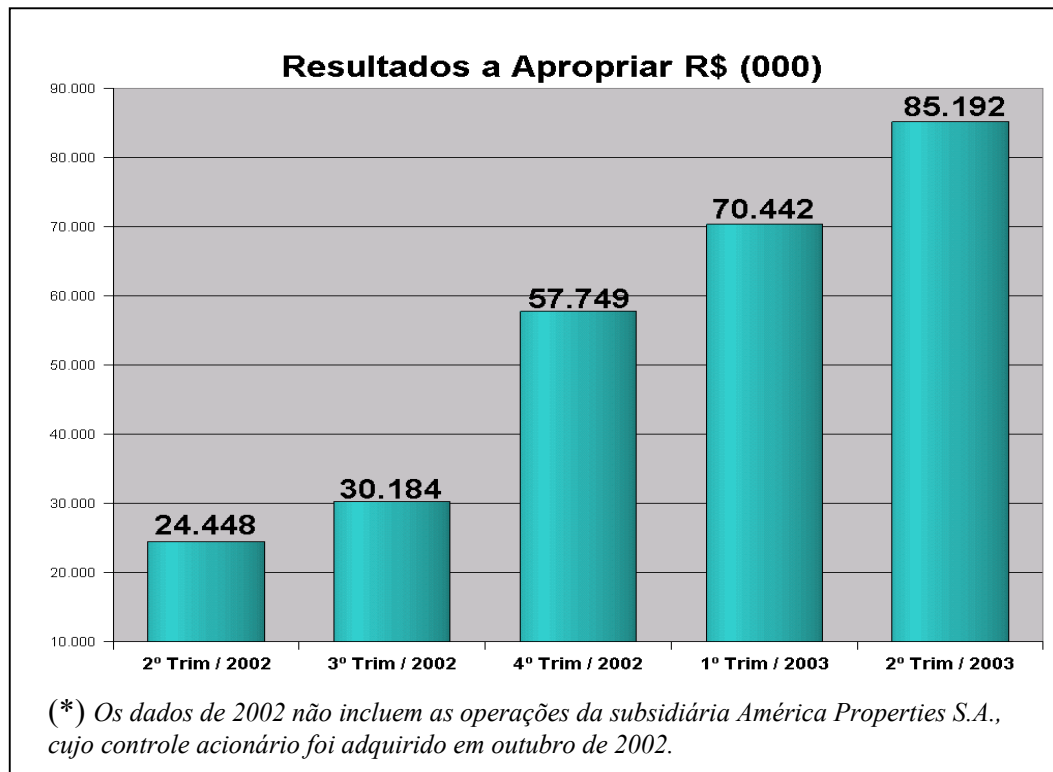
RESULTADOS:

O substancial aumento do volume de lançamentos e de vendas, anteriormente comentado, embora ainda não esteja refletido nos resultados do primeiro semestre 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:



Adicionalmente, o produto do recebimento destas vendas proporcionou que a geração operacional de caixa (apresentada em quadro suplementar às demonstrações financeiras), que no primeiro semestre de 2002 foi negativa em R\$ 6.918 mil se tornasse positiva em R\$ 13.855 mil, no primeiro semestre de 2003.

A conta de “Resultados a Apropriar” passou de R\$ 24.448 mil em junho de 2002 para R\$ 85.192 mil em junho de 2003, representando acréscimo de 248%. O gráfico a seguir demonstra a evolução trimestral desta conta, em 2002 e 2003:



PORTFOLIO:

OBRAS EM ANDAMENTO:

A Rossi Residencial e empresas controladas encerram o primeiro semestre de 2003 com 32 canteiros de obras, compreendendo 40 empreendimentos em construção, que totalizam 3.931 unidades habitacionais, correspondendo a 492.445 m² de área construída.

TERRENOS PARA FUTURAS INCORPORAÇÕES:

Havia em estoque, em 30 de junho de 2003, trinta e dois terrenos para lançamento de futuros empreendimentos, que totalizarão aproximadamente 6.913 unidades habitacionais, compreendendo 598.021 m² de área a ser construída e totalizando R\$ 644 milhões de potencial receita de vendas.

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>ATIVO</u>	Em 30 de Junho de 2.003	Em 31 de Março de 2.003
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	8.142.054	4.375.091
Aplicações Financeiras	14.856.086	18.523.720
Contas a Receber de Clientes	152.326.060	132.375.033
Estoque de Imóveis a Comercializar	150.134.757	131.872.969
Outros Ativos Circulantes	35.716.199	34.530.970
Total do Circulante	<u>361.175.156</u>	<u>321.677.783</u>
Realizável a Longo Prazo		
Contas a Receber de Clientes	247.843.324	233.854.808
Aplicações Financeiras - CRI's	4.130.079	3.784.234
Estoque de Imóveis a Comercializar	3.995.041	3.987.792
Depósitos Judiciais	22.712.547	22.453.215
Imposto de Renda Diferido	20.477.977	20.412.479
Outras Contas a Receber	11.251.353	13.159.008
Total do Realizável a Longo Prazo	<u>310.410.321</u>	<u>297.651.536</u>
Permanente		
Investimentos	1.424.619	1.696.545
Imobilizado	1.200.006	1.264.795
Diferido	3.885.322	4.184.092
Total do Permanente	<u>6.509.947</u>	<u>7.145.432</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>678.095.424</u>	<u>626.474.751</u>

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>PASSIVO</u>	Em 30 de Junho de 2.003	Em 31 de Março de 2.003
Circulante		
Financiamentos	32.559.580	31.882.063
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	18.304.854	15.252.820
Fornecedores	5.358.019	4.287.084
Salários e Encargos Sociais	3.568.448	2.919.778
Impostos a Recolher	28.734.065	27.294.540
Custo Orçado a Incorrer	94.746.195	68.546.757
Dividendos a Pagar	-	1.040.301
Sociedades Ligadas	-	13.096.709
Outras Contas a Pagar	7.743.950	9.624.339
Total do Circulante	191.015.111	173.944.391
Exigível a Longo Prazo		
Financiamentos	3.311.746	11.885.422
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	26.089.442	8.834.609
Custo Orçado a Incorrer	59.976.728	57.550.536
Sociedades Ligadas	18.063.236	-
Impostos e contribuições - REFIS	896.309	902.571
Prov. Imp. Renda e Contr. Social Diferidos	10.908.164	13.624.541
	119.245.625	92.797.679
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	85.192.325	70.441.964
Total do Exigível a Longo Prazo	204.437.950	163.239.643
Participações dos Minoritários	11.668.797	16.117.929
Patrimônio Líquido		
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	37.160.622	37.160.622
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(847.408)	1.351.814
Total do Patrimônio Líquido	270.973.566	273.172.788
TOTAL DO PASSIVO	678.095.424	626.474.751

ROSSI RESIDENCIAL S. A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO RESULTADO

Valores expressos em Reais

	2.003			2.002		
	1º Trimestre	2º Trimestre	Acumulado do Ano	1º Trimestre	2º Trimestre	Acumulado do Ano
Receitas						
Receitas de Venda de Imóveis e Serviços	39.330.919	43.240.671	82.571.590	23.788.052	37.080.590	60.868.642
(-) PIS e COFINS	(1.788.190)	(1.952.193)	(3.740.383)	(1.319.697)	(1.276.648)	(2.596.345)
Receita Operacional Líquida	37.542.729	41.288.478	78.831.207	22.468.355	35.803.942	58.272.297
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços	(29.224.156)	(31.409.854)	(60.634.010)	(19.037.128)	(24.608.247)	(43.645.375)
Lucro Bruto	8.318.573	9.878.624	18.197.197	3.431.227	11.195.695	14.626.922
(Despesas) Receitas Operacionais						
Administrativas	(5.969.413)	(6.995.168)	(12.964.581)	(5.098.502)	(5.417.547)	(10.516.049)
Comerciais	(5.449.803)	(4.454.526)	(9.904.329)	(7.662.940)	(4.858.818)	(12.521.758)
Depreciação e Amortização	(451.540)	(446.118)	(897.658)	(704.564)	(707.086)	(1.411.650)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	3.910.082	(3.224.196)	685.886	(2.997.622)	(1.520.743)	(4.518.365)
Juros de Financiamentos a Clientes	2.256.061	2.384.229	4.640.290	2.475.706	2.369.818	4.845.524
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(350.137)	(348.973)	(699.110)	(24.713)	25.687	974
Resultado Operacional	2.263.823	(3.206.128)	(942.305)	(10.581.408)	1.087.006	(9.494.402)
(Despesas) e Receitas não Operacionais	(143.265)	(216.666)	(359.931)	1.545	199.381	200.926
Imposto de Renda e Contribuição Social	(275.124)	1.660.423	1.385.299	3.072.193	5.596	3.077.789
Participações Minoritárias em Subsidiárias	(493.620)	(436.851)	(930.471)	(97.782)	(1.043.934)	(1.141.716)
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	1.351.814	(2.199.222)	(847.408)	(7.605.452)	248.049	(7.357.403)
E.B.I.T.D.A.	(1.831.604)	(189.331)	(2.020.935)	(6.975.459)	2.470.282	(4.505.177)

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

Valores Expressos em Reais

	2.003			2.002		
	1º Trimestre	2º Trimestre	Acumulado do Ano	1º Trimestre	2º Trimestre	Acumulado do Ano
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais						
Recebimentos						
Receitas de Venda de Imóveis	55.013.439	57.719.469	112.732.908	31.115.392	37.823.452	68.938.844
Serviços Prestados	38.961	19.048	58.009	1.923	30.070	31.993
Pagamentos						
Custos de Construção	(22.683.913)	(24.554.602)	(47.238.515)	(16.948.790)	(19.249.310)	(36.198.100)
Pagamento de Terrenos	(6.124.632)	(6.368.608)	(12.493.240)	(3.769.287)	(8.564.129)	(12.333.416)
Despesas Administrativas	(5.969.413)	(6.995.168)	(12.964.581)	(5.350.039)	(5.218.713)	(10.568.752)
Despesas de Marketing e Comercialização	(8.946.764)	(7.989.559)	(16.936.323)	(4.285.529)	(7.762.540)	(12.048.069)
Rescisões Contratuais de Clientes	(463.062)	(1.969.737)	(2.432.799)	(300.676)	(1.305.529)	(1.606.205)
Impostos e Contribuições	(4.820.977)	(2.049.025)	(6.870.002)	(1.970.974)	(1.163.347)	(3.134.321)
Fluxo líquido das atividades operacionais	6.043.639	7.811.818	13.855.457	(1.507.980)	(5.410.046)	(6.918.026)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos						
Recebimentos						
Venda de ativo permanente	-	-	-	-	212.122	212.122
Pagamentos						
Aquisições de Ativo Imobilizado	(18.847)	(1.937)	(20.784)	(19.088)	(292.398)	(311.486)
Aquisição e Desenvolv. de Softwares	(103.044)	(76.709)	(179.753)	(42.315)	(406.412)	(448.727)
Gastos com Pesquisa e Desenvolvimento	(38.144)	(74.179)	(112.323)	(59.843)	(20.563)	(80.406)
Fluxo líquido das atividades de investimento	(160.035)	(152.825)	(312.860)	(121.246)	(507.251)	(628.497)
Fluxo de Caixa das Atividades Financeiras						
Recebimentos (Pagamentos)						
Empréstimos Bancários	(7.496.417)	(10.069.183)	(17.565.600)	(10.462.003)	(18.769.292)	(29.231.295)
Contas Intercompanhias	(10.399.085)	4.066.407	(6.332.678)	9.116.781	15.432.303	24.549.084
Despesas Financeiras, líquidas	(523.014)	(516.587)	(1.039.601)	(97.441)	(457.003)	(554.444)
Pagamento de Dividendos	-	(1.040.301)	(1.040.301)	-	-	-
Fluxo líquido das atividades financeiras	(18.418.516)	(7.559.664)	(25.978.180)	(1.442.663)	(3.793.992)	(5.236.655)
Fluxo de Caixa Líquido dos Períodos	(12.534.912)	99.329	(12.435.583)	(3.071.889)	(9.711.289)	(12.783.178)
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras:						
No início do período	35.433.723	22.898.811	35.433.723	28.913.252	25.841.363	28.913.252
No final do período	22.898.811	22.998.140	22.998.140	25.841.363	16.130.074	16.130.074