

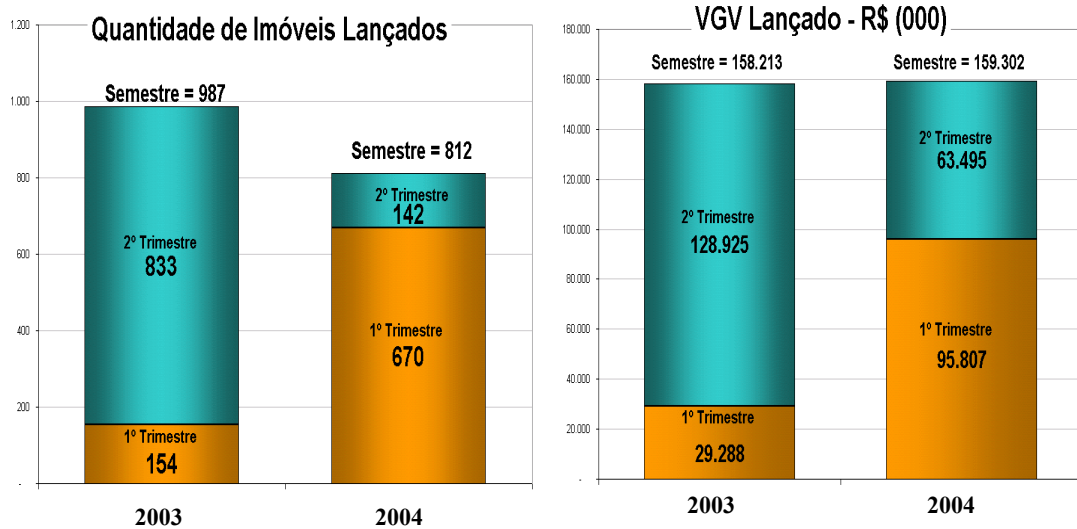
ROSSI RESIDENCIAL S.A.

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO

NO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2004

PRODUTOS E LANÇAMENTOS:

No decorrer do segundo trimestre de 2004 foram lançados dois empreendimentos, que totalizaram 142 unidades imobiliárias e valor global das vendas de R\$ 63 milhões, representando uma redução de 51% em relação ao segundo trimestre de 2003. Entretanto, no acumulado de 2004, o valor global das vendas dos lançamentos permaneceu estável em relação ao primeiro semestre de 2003 devido ao desempenho do primeiro trimestre e ao maior valor das unidades lançadas.



Os lançamentos efetuados neste trimestre foram:

Landscape

www.americaproperties.com.br/empree ndimentos/landscape

Empreendimento com 86 apartamentos de 3 e 2 dormitórios, com área privativa média de 120 m² e preço médio de R\$ 413 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (GVV) de R\$ 35.528 mil, lançado em abril de 2004, no bairro do Panamby, em São Paulo – SP.





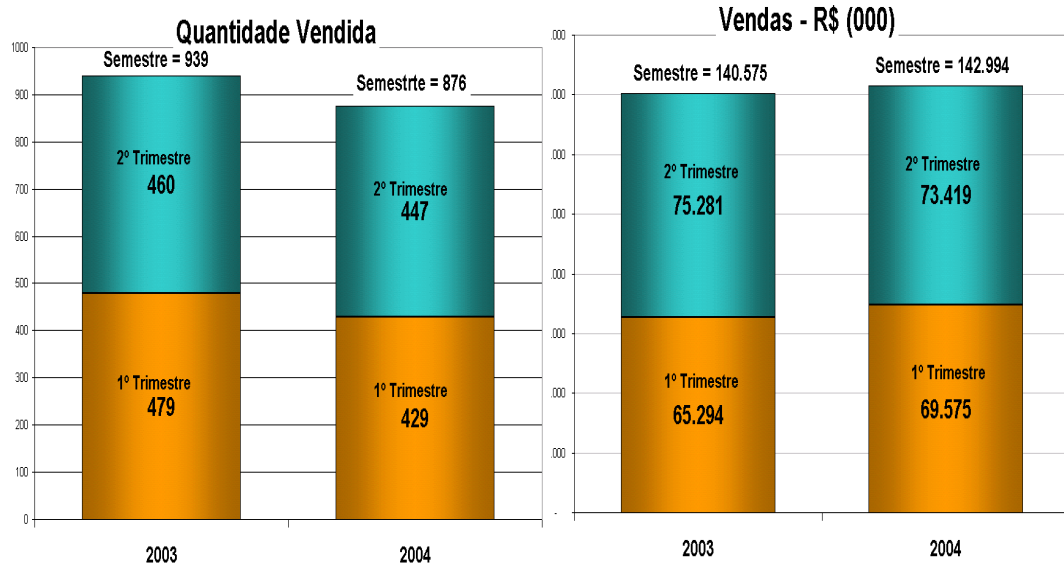
Image

(www.rossiresidencial.com.br/image)

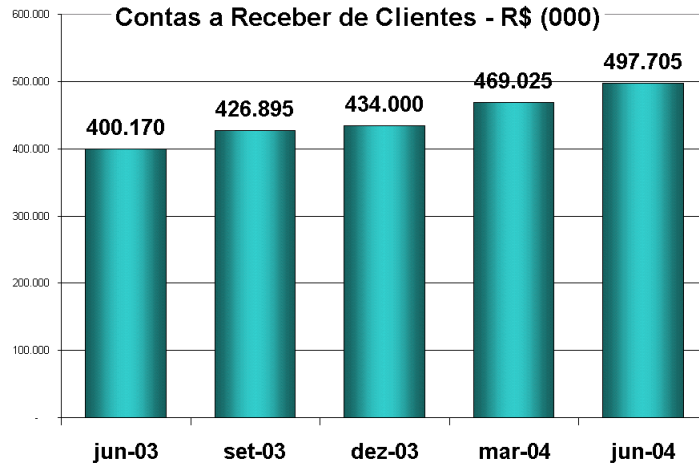
Empreendimento com 56 apartamentos de 4 dormitórios, com área privativa de 187 m² e preço médio de R\$ 499 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 27.967 mil, lançado em junho de 2004, no bairro Real Parque, em São Paulo – SP.

VENDAS:

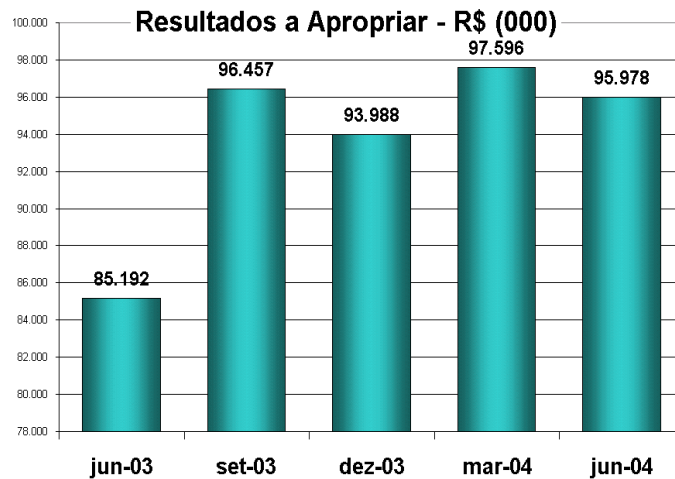
As vendas no segundo trimestre de 2004 apresentam uma redução de 2% em relação ao mesmo período de 2003 e um aumento de 6% em relação ao primeiro trimestre de 2004, mostrando uma leve recuperação do mercado. No acumulado do ano, as vendas cresceram 2% em função do aumento de 9% no preço médio dos imóveis vendidos, que passou de R\$ 150 mil no primeiro semestre de 2003 para R\$ 163 mil no primeiro semestre 2004.



O constante incremento do valor vendido nos últimos trimestres vem proporcionando contínua elevação do saldo de contas a receber de clientes, que apresenta um aumento de 24% nos últimos 12 meses:

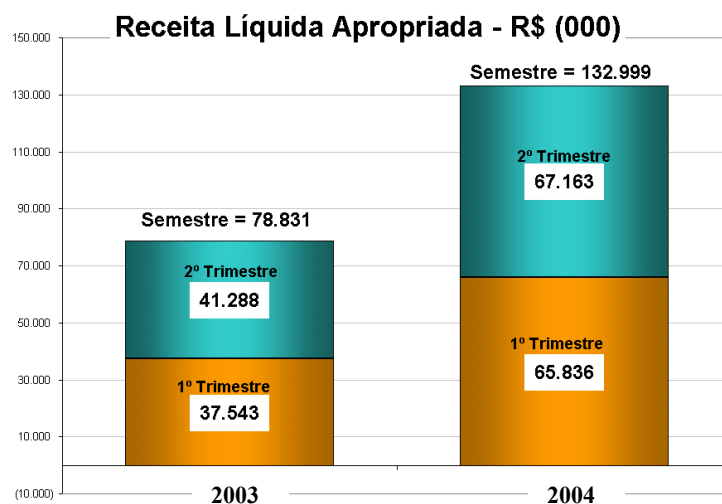


Da mesma forma, o saldo de "Resultados a Apropriar" aumentou 13%, passando de R\$ 85.192 mil em junho de 2003 para R\$ 95.978 mil em junho de 2004:

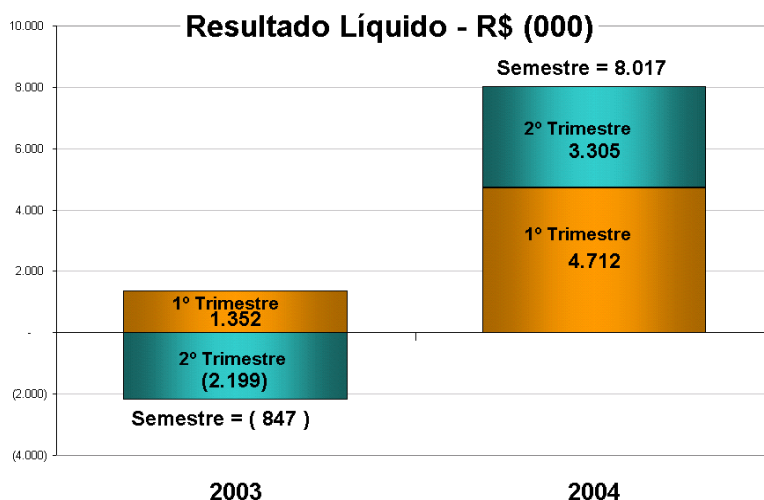


RESULTADOS:

A receita apresentada no demonstrativo de resultados, cuja apropriação ocorre à medida da evolução física das obras dos respectivos empreendimentos, apresentou um aumento de 63% no segundo trimestre de 2004 em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado, o aumento foi ainda mais significativo, passando de R\$ 78.831 mil no primeiro semestre 2003 para R\$ 132.999 mil em 2004, o que representa 69% de aumento na receita líquida.



Em função da evolução das obras e conseqüente apropriação de receita, o resultado do trimestre foi um lucro líquido de R\$ 3.305 mil, frente a um prejuízo de R\$ 2.199 mil no mesmo período do ano anterior. No ano, o lucro líquido totaliza R\$ 8.017 mil, revertendo o prejuízo de R\$ 847 mil no mesmo período do ano anterior.



Face às peculiaridades inerentes ao sistema contábil da atividade de incorporação imobiliária, fornecemos a seguir, com o objetivo de facilitar o processo de análise, um comparativo dos principais indicadores de receita:

	1º tri/03	2º tri/03	1º sem/03	1º tri/04	2º tri/04	1º sem/04
 Lançamentos 	29.288	128.925	158.213	95.807	63.495	159.302
 Vendas 	65.294	75.281	140.575	69.575	73.419	142.994
 Receita Bruta Apropriada 	39.331	43.241	82.572	67.782	70.778	138.560
 Recebimentos (fluxo de caixa) 	55.052	57.739	112.791	53.250	61.016	114.266

MERCADO DE CAPITAIS

Com o objetivo de aumentar a liquidez das ações e pulverizar a sua base acionária, a Rossi Residencial vem realizando algumas ações como a contratação de formador de mercado segundo regras da Bovespa, aproximação com o mercado e em especial com corretoras que já começaram a cobrir o papel RSID3, bem como aproximação com investidores.

PERSPECTIVAS:

OBRAS EM ANDAMENTO:

A Rossi Residencial e empresas controladas encerraram o segundo trimestre de 2004 com 42 canteiros de obras, compreendendo 51 empreendimentos em construção, que totalizam 5.093 unidades, correspondendo a 737.343 m² de área construída. Isto contribui para acumular um total de 24.342 unidades lançadas e 2.280.247 m² de área construída desde 1992, das quais 19.249 unidades e 1.542.904 m² de área construída já entregues.

ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR:

O estoque em 30 de junho de 2004 era de 2.194 unidades, sendo 191 prontas e 2.003 em construção, pós-lançamento. As vendas dessas unidades poderão gerar um total de R\$ 456 milhões de receitas e potencial resultado imobiliário de aproximadamente R\$ 165 milhões.

TERRENOS PARA FUTURAS INCORPORAÇÕES:

Em 30 de Junho de 2004, o estoque de terrenos para lançamento de futuros empreendimentos era de 32 terrenos, com potencial para gerar um total de 5.692 unidades habitacionais, compreendendo 660.902 m² de área a ser construída e representando aproximadamente R\$ 722 milhões de receita de vendas.

PORTFOLIO DE NEGÓCIOS

Considerando a receita futura gerada pela venda do estoque dos empreendimentos já lançados (R\$ 456 milhões) e a receita decorrente dos futuros lançamentos, cujos terrenos já foram compromissados (R\$ 854 milhões), verifica-se que a Rossi Residencial e empresas controladas encerraram o primeiro semestre de 2004 com negócios que podem proporcionar vendas no montante de R\$ 1.310 milhões, sendo R\$ 1.178 milhões a parte correspondente a Rossi e o restante a parte de sócios.

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>ATIVO</u>	Em 30 de Junho de 2.004	Em 31 de Março de 2.004
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	8.801.956	3.320.832
Aplicações Financeiras	12.263.799	13.278.823
Contas a Receber de Clientes	216.897.376	194.048.877
Estoque de Imóveis a Comercializar	178.013.328	171.527.519
Outros Ativos Circulantes	29.896.944	33.645.771
	<hr/>	<hr/>
Total do Circulante	<u>445.873.403</u>	<u>415.821.822</u>
Realizável a Longo Prazo		
Contas a Receber de Clientes	280.807.603	274.975.838
Aplicações Financeiras - CRI's	4.382.617	4.410.291
Depósitos Judiciais	23.668.066	23.578.826
Imposto de Renda Diferido	19.947.796	19.831.301
Outras Contas a Receber	5.960.245	5.342.637
	<hr/>	<hr/>
Total do Realizável a Longo Prazo	<u>334.766.327</u>	<u>328.138.893</u>
Permanente		
Investimentos	1.818.299	1.976.220
Imobilizado	1.044.997	1.108.704
Diferido	2.760.447	3.036.308
	<hr/>	<hr/>
Total do Permanente	<u>5.623.743</u>	<u>6.121.232</u>
TOTAL DO ATIVO	<u><u>786.263.473</u></u>	<u><u>750.081.947</u></u>

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>PASSIVO</u>	Em 30 de Junho de 2.004	Em 31 de Março de 2.004
Circulante		
Financiamentos	60.908.179	42.317.851
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	13.685.690	14.867.425
Fornecedores	8.526.726	8.748.267
Salários e Encargos Sociais	3.541.450	2.678.960
Impostos a Recolher	29.899.261	28.466.867
Custo Orçado a Incorrer	110.063.879	106.580.750
Outras Contas a Pagar	5.448.605	8.898.964
	<hr/>	<hr/>
Total do Circulante	232.073.790	212.559.084
Exigível a Longo Prazo		
Financiamentos	21.141.825	15.227.485
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	29.978.370	28.069.348
Custo Orçado a Incorrer	79.720.068	73.673.891
Sociedades Ligadas	24.510.250	26.168.271
Impostos e contribuições - REFIS	847.393	863.557
Prov. Imp. Renda e Contr. Social Diferidos	6.838.087	5.445.582
	<hr/>	<hr/>
	163.035.993	149.448.134
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	95.977.809	97.595.862
	<hr/>	<hr/>
Total do Exigível a Longo Prazo	259.013.802	247.043.996
Participações dos Minoritários	21.481.103	20.088.559
	<hr/>	<hr/>
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	31.017.459	31.017.459
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	8.016.967	4.712.497
	<hr/>	<hr/>
Total do Patrimônio Líquido	273.694.778	270.390.308
	<hr/>	<hr/>
TOTAL DO PASSIVO	786.263.473	750.081.947

ROSSI RESIDENCIAL S. A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO RESULTADO

Valores expressos em Reais

	2.004			2.003		
	1º Trimestre	2º Trimestre	Acumulado	1º Trimestre	2º Trimestre	Acumulado
Receitas						
Receitas de Venda de Imóveis e Serviços	67.781.751	70.777.556	138.559.307	39.330.919	43.240.671	82.571.590
(-) PIS e COFINS	(1.946.092)	(3.613.838)	(5.559.930)	(1.788.190)	(1.952.193)	(3.740.383)
Receita Operacional Líquida	65.835.659	67.163.718	132.999.377	37.542.729	41.288.478	78.831.207
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços	(41.290.205)	(47.581.095)	(88.871.300)	(29.224.156)	(31.409.854)	(60.634.010)
Lucro Bruto	24.545.454	19.582.623	44.128.077	8.318.573	9.878.623	18.197.197
(Despesas) Receitas Operacionais						
Administrativas	(6.655.067)	(7.118.042)	(13.773.109)	(5.969.413)	(6.995.168)	(12.964.581)
Comerciais	(6.922.563)	(8.259.627)	(15.182.190)	(5.449.803)	(4.454.526)	(9.904.329)
Depreciação e Amortização	(438.912)	(442.999)	(881.911)	(451.540)	(446.118)	(897.658)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(5.042.703)	(1.205.017)	(6.247.720)	3.910.082	(3.224.196)	685.886
Juros de Financiamentos a Clientes	1.805.085	1.814.805	3.619.890	2.256.061	2.384.229	4.640.290
Outras Receitas Operacionais	(705.442)	407.714	(297.728)	(350.137)	(348.973)	(699.110)
Resultado Operacional	6.585.852	4.779.457	11.365.309	2.263.823	(3.206.128)	(942.305)
Despesas e Receitas não Operacionais	(157.940)	9.728	(148.212)	(143.265)	(216.666)	(359.931)
Imposto de Renda e Contribuição Social	(913.632)	(1.502.887)	(2.416.519)	(275.124)	1.660.423	1.385.299
Participações Minoritárias em Subsidiárias	(801.783)	18.172	(783.611)	(493.620)	(436.851)	(930.471)
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	4.712.497	3.304.470	8.016.967	1.351.814	(2.199.222)	(847.408)

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO FLUXO DE CAIXA

Valores Expressos em Reais

	2.004			2.003		
	1º Trimestre	2º Trimestre	Acumulado	1º Trimestre	2º Trimestre	Acumulado
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais						
Recebimentos						
Receitas de Venda de Imóveis	53.096.484	60.599.170	113.695.654	55.013.439	57.719.469	112.732.908
Serviços Prestados	153.253	417.540	570.793	38.961	19.048	58.009
Pagamentos						
Custos de Construção	(37.167.798)	(46.168.090)	(83.335.888)	(22.683.913)	(24.554.602)	(47.238.515)
Pagamento de Terrenos	(4.873.768)	(4.972.356)	(9.846.124)	(6.124.632)	(6.368.608)	(12.493.240)
Despesas Administrativas	(6.655.067)	(7.118.042)	(13.773.109)	(5.969.413)	(6.995.168)	(12.964.581)
Despesas de Marketing e Comercialização	(8.725.198)	(9.545.553)	(18.270.751)	(8.946.764)	(7.989.559)	(16.936.323)
Rescisões Contratuais de Clientes	(1.399.203)	(1.858.856)	(3.258.059)	(463.062)	(1.969.737)	(2.432.799)
Impostos e Contribuições	(3.353.914)	(2.809.216)	(6.163.130)	(4.820.977)	(2.049.025)	(6.870.002)
Fluxo líquido das atividades operacionais	(8.925.211)	(11.455.403)	(20.380.614)	6.043.639	7.811.818	13.855.457
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos						
Pagamentos						
Aquisições de Ativo Imobilizado	(19.500)	(5.862)	(25.362)	(18.847)	(1.937)	(20.784)
Aquisição e Desenvol. de Softwares	(122.548)	(116.511)	(239.059)	(103.044)	(76.709)	(179.753)
Gastos com Pesquisa e Desenvolvimento	(11.879)	(268.533)	(280.412)	(38.144)	(74.179)	(112.323)
Fluxo líquido das atividades de investimento	(153.927)	(390.906)	(544.833)	(160.035)	(152.825)	(312.860)
Fluxo de Caixa das Atividades Financeiras						
Recebimentos (Pagamentos)						
Empréstimos Bancários	8.269.745	21.168.332	29.438.077	(7.496.417)	(10.069.183)	(17.565.600)
Contas Intercompanhias	1.224.371	(3.031.407)	(1.807.036)	(10.399.085)	4.066.407	(6.332.678)
Despesas Financeiras, Líquidas	(341.477)	(1.824.516)	(2.165.993)	(523.014)	(516.587)	(1.039.601)
Pagamento de Dividendos	-	-	-	-	(1.040.301)	(1.040.301)
Fluxo líquido das atividades financeiras	9.152.639	16.312.409	25.465.048	(18.418.516)	(7.559.664)	(25.978.180)
Fluxo de Caixa Líquido dos Períodos	73.501	4.466.100	4.539.601	(12.534.912)	99.329	(12.435.583)
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras:						
No início do período	16.526.154	16.599.655	16.526.154	35.433.723	22.898.811	35.433.723
No final do período	16.599.655	21.065.755	21.065.755	22.898.811	22.998.140	22.998.140