

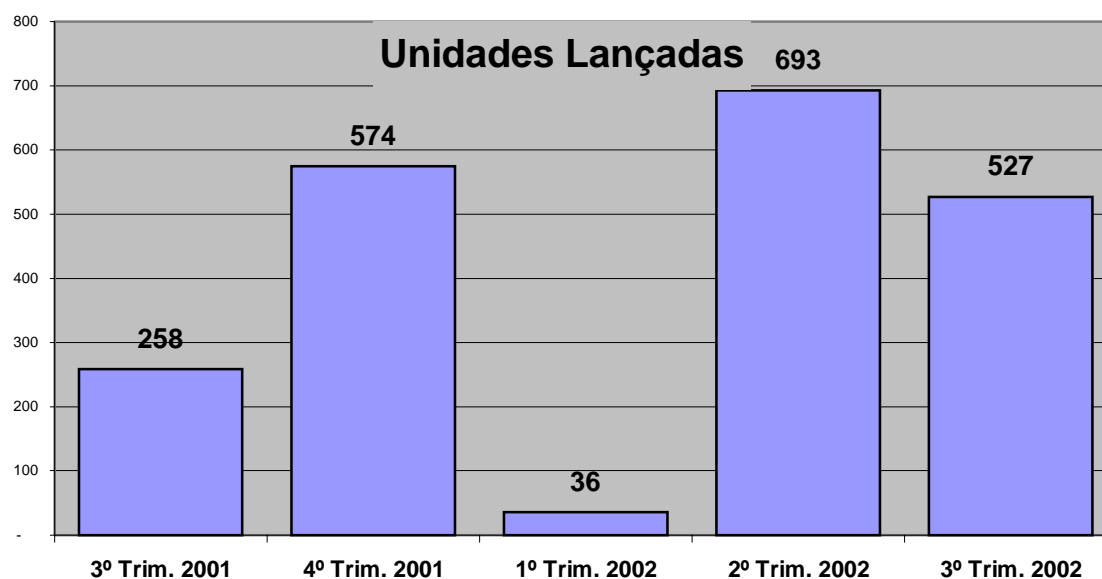
ROSSI RESIDENCIAL S.A.

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO

NO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2.002

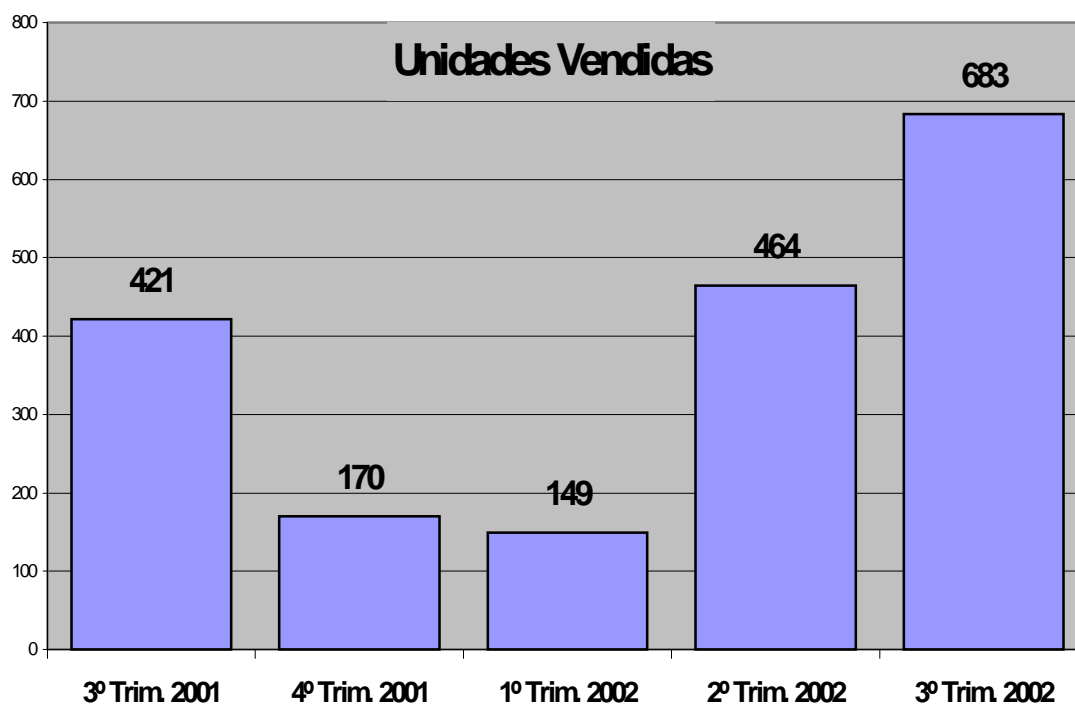
LANÇAMENTO DE EMPREENDIMENTOS E PERFORMANCE COMERCIAL:

A consolidação do novo mix de produtos e o lançamento de vários empreendimentos já desenvolvidos nesta nova modelagem, foram os principais fatores da retomada do volume de vendas no terceiro trimestre de 2002. Neste trimestre, continuou forte a demanda 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:



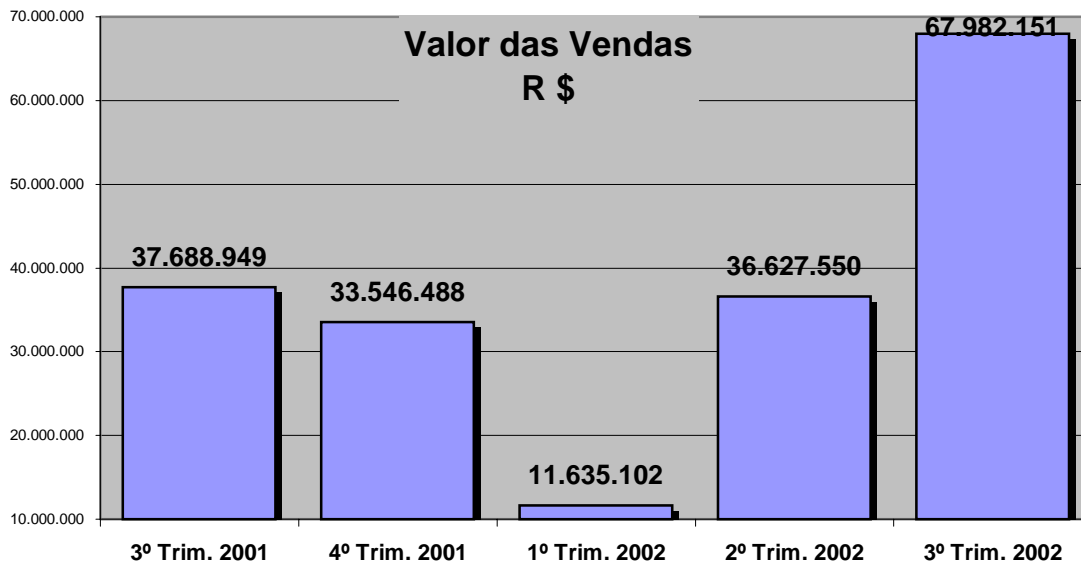
A distribuição da quantidade lançada, por produtos, é apresentada na tabela a seguir:

Produto	3º Trim. 2001	4º Trim. 2001	1º Trim. 2002	2º Trim. 2002	3º Trim. 2002
Casas D'Itália	60%	12%	-	5%	-
Noblesse	-	8%	100%	76%	81%
Plano 100	-	54%	-	-	-
Vida Nova	-	16%	-	19%	-
Vila Flora	40%	10%	-	-	19%

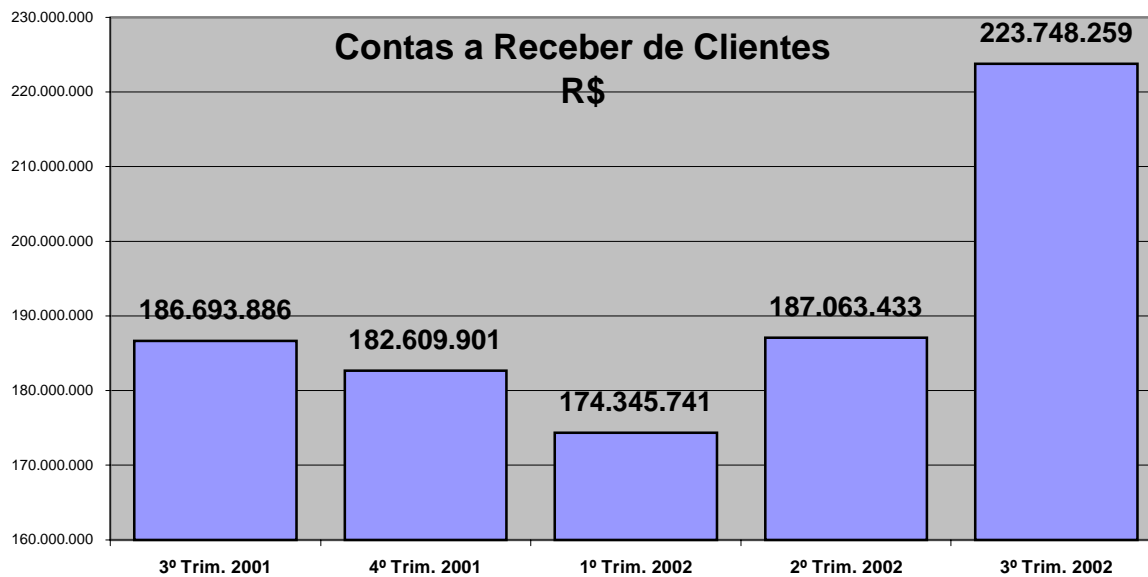


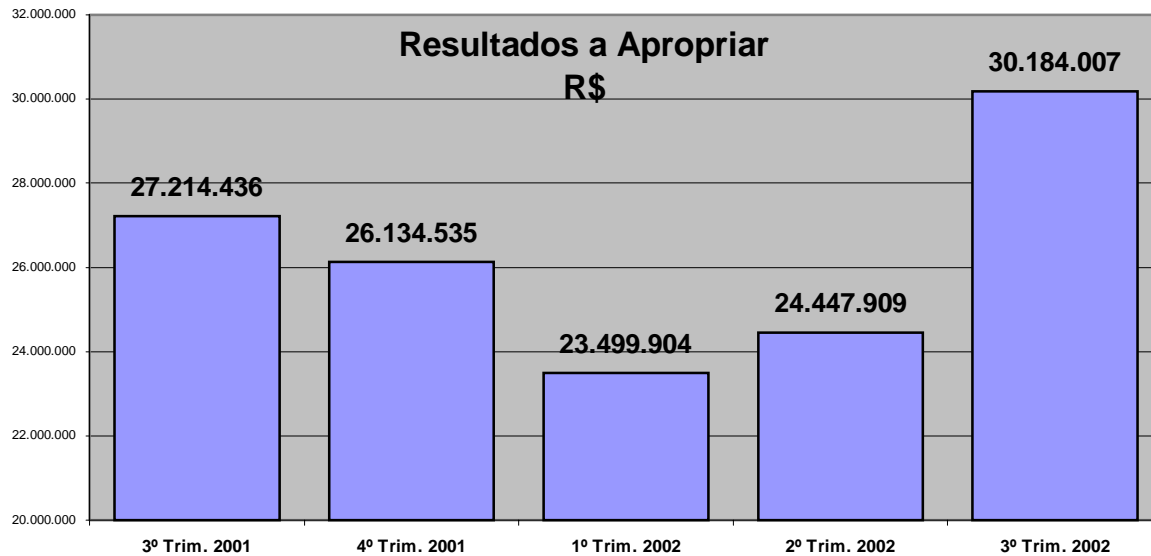
A distribuição do volume vendido, por produtos, é apresentada na tabela a seguir:

Produto	3º Trim. 2001	4º Trim. 2001	1º Trim. 2002	2º Trim. 2002	3º Trim. 2002
Casas D'Itália	24%	4%	11%	2%	3%
Noblesse	4%	5%	8%	39%	54%
Plano 100	31%	57%	59%	23%	22%
Vida Nova	24%	9%	-	25%	13%
Vila Flora	17%	25%	22%	11%	8%



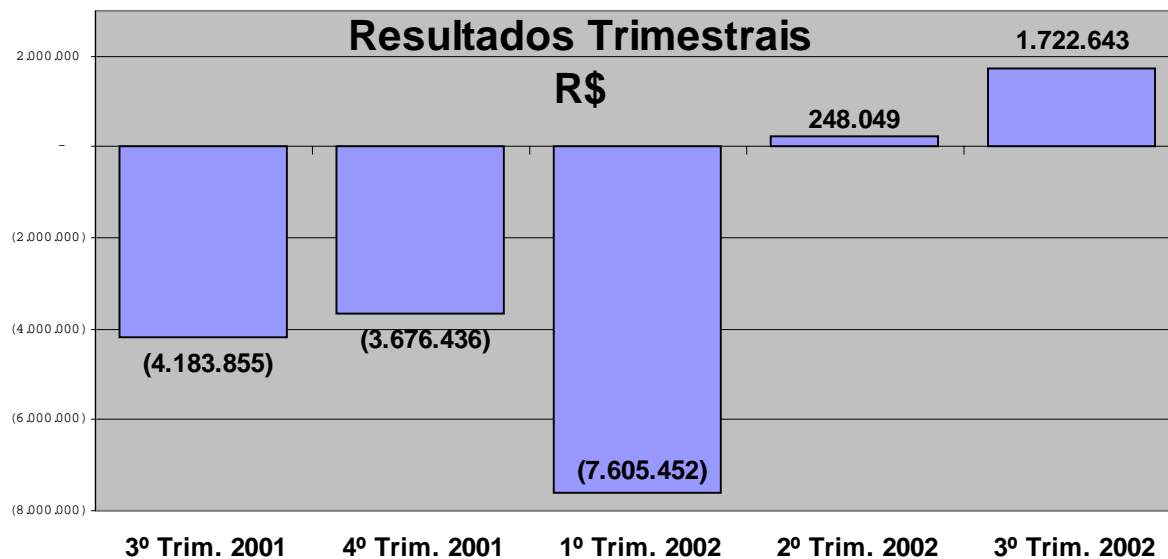
O acerto no novo mix de produtos, o aumento do volume de lançamentos, bem como a retomada do volume de vendas, embora ainda não estejam totalmente refletidos nos resultados do terceiro trimestre de 2002, haja vista que a apropriação dos resultados destas vendas ocorrerá à medida da evolução física das obras dos respectivos empreendimentos, já contribuiu fortemente para a elevação da carteira de recebíveis e incremento dos saldos de resultados a apropriar, conforme apresentado nos gráficos a seguir:





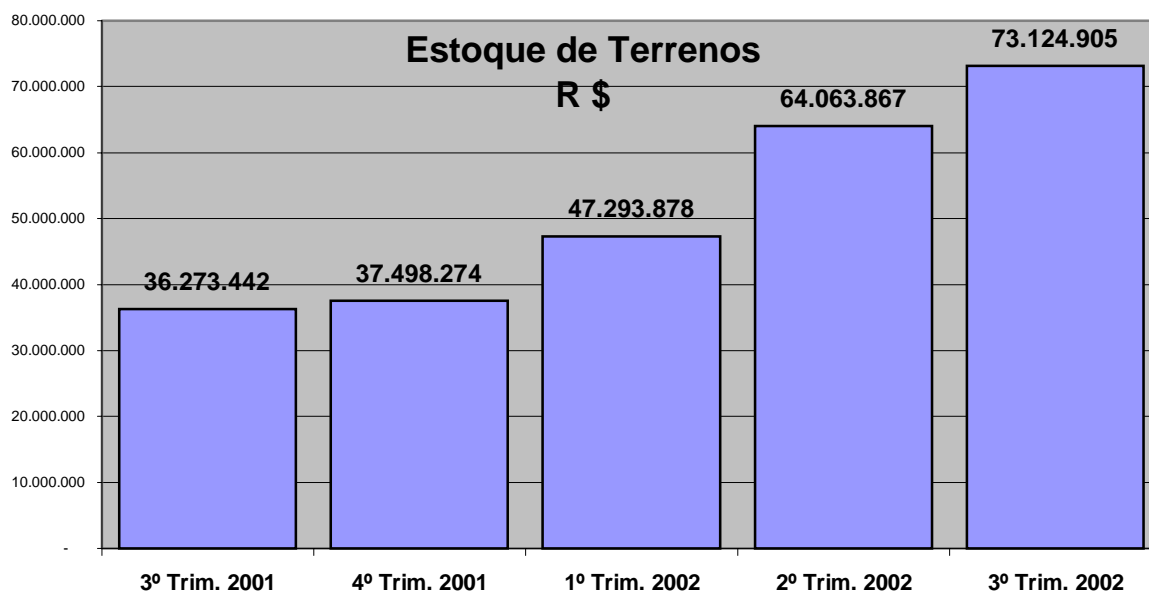
RESULTADOS:

A conjugação dos fatores anteriormente mencionados tem produzido efeitos consistentes, restabelecendo 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 constante acréscimo do estoque de terrenos, apresentado no gráfico abaixo, demonstra o forte propósito da Companhia em manter, nos próximos trimestres, o elevado volume de lançamentos e vendas, atualmente observados.



Conhecido o resultado da eleição presidencial, o candidato eleito enfatiza a necessidade de suprir o déficit habitacional para a população de menor poder aquisitivo. Neste aspecto, a Rossi Residencial encontra-se em situação privilegiada, pois tem experiência e estoque de terrenos destinados a esse público alvo, bastando para isso que as linhas de financiamentos, principalmente da Caixa Econômica Federal, sejam intensificadas.

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>ATIVO</u>	Em 30 de Setembro de 2.002	Em 30 de Junho de 2.002
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	9.675.338	5.688.848
Aplicações Financeiras	21.571.765	10.441.226
Contas a Receber de Clientes	75.406.874	90.932.232
Estoque de Imóveis a Comercializar	123.612.990	114.594.472
Outros Ativos Circulantes	30.973.715	30.092.349
	<hr/>	<hr/>
Total do Circulante	<u>261.240.682</u>	<u>251.749.127</u>
Realizável a Longo Prazo		
Contas a Receber de Clientes	148.341.385	96.131.201
Aplicações Financeiras - CRI's	2.952.314	2.695.844
Estoque de Imóveis a Comercializar	3.987.792	5.178.225
Depósitos Judiciais	18.822.162	18.703.283
Imposto de Renda Diferido	19.181.469	19.316.430
Outras Contas a Receber	12.079.597	13.154.178
	<hr/>	<hr/>
Total do Realizável a Longo Prazo	<u>205.364.719</u>	<u>155.179.161</u>
Permanente		
Imobilizado	1.482.619	1.951.147
Diferido	4.473.909	4.966.260
	<hr/>	<hr/>
Total do Permanente	<u>5.956.528</u>	<u>6.917.407</u>
TOTAL DO ATIVO	<u><u>472.561.929</u></u>	<u><u>413.845.695</u></u>

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>PASSIVO</u>	Em 30 de Setembro de 2.002	Em 30 de Junho de 2.002
Circulante		
Financiamentos	28.495.544	44.426.833
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	23.663.064	15.849.625
Fornecedores	3.601.294	3.673.944
Salários e Encargos Sociais	3.318.577	3.166.679
Impostos a Recolher	22.991.820	22.236.678
Custo Orçado a Incorrer	38.061.249	30.035.422
Sociedades Ligadas	19.338.177	-
Outras Contas a Pagar	6.868.260	8.378.555
Total do Circulante	<u>146.337.985</u>	<u>127.767.736</u>
Exigível a Longo Prazo		
Financiamentos	10.606.961	10.452.514
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	9.463.565	8.284.120
Custo Orçado a Incorrer	21.788.737	14.852.616
Sociedades Ligadas	48.475.019	26.379.770
Prov. Imp. Renda e Contr. Social Diferidos	13.667.973	13.674.518
	<u>104.002.255</u>	<u>73.643.538</u>
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	<u>30.184.007</u>	<u>24.447.909</u>
Total do Exigível a Longo Prazo	<u>134.186.262</u>	<u>98.091.447</u>
Participações dos Minoritários	<u>9.181.818</u>	<u>6.853.291</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	<u>(5.634.760)</u>	<u>(7.357.403)</u>
Total do Patrimônio Líquido	<u>182.855.864</u>	<u>181.133.221</u>
TOTAL DO PASSIVO	<u>472.561.929</u>	<u>413.845.695</u>

ROSSI RESIDENCIAL S. A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO RESULTADO

Valores expressos em Reais

	2002		2001	
	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado do Ano</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado do Ano</u>
Receitas				
Receitas de Venda de Imóveis e Serviços	47.448.392	108.317.034	32.468.072	105.969.034
(-) PIS e COFINS	<u>(1.687.803)</u>	<u>(4.284.148)</u>	<u>(2.088.295)</u>	<u>(6.077.526)</u>
Receita Operacional Líquida	<u>45.760.589</u>	<u>104.032.886</u>	<u>30.379.777</u>	<u>99.891.508</u>
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços	<u>(34.930.326)</u>	<u>(78.575.701)</u>	<u>(23.437.054)</u>	<u>(73.166.403)</u>
Lucro Bruto	<u>10.830.263</u>	<u>25.457.185</u>	<u>6.942.723</u>	<u>26.725.105</u>
(Despesas) Receitas Operacionais				
Administrativas	(5.234.922)	(15.750.971)	(5.042.386)	(15.480.007)
Comerciais	(6.746.206)	(19.267.964)	(6.655.038)	(19.713.424)
Depreciação e Amortização	(685.910)	(2.097.560)	(700.805)	(2.089.953)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	1.517.395	(3.000.969)	(1.454.793)	(6.767.432)
Juros de Financiamentos a Clientes	1.929.360	6.774.884	2.521.489	10.103.430
Outras Receitas Operacionais	-	974	(1.099.764)	331.379
Resultado Operacional	<u>1.609.982</u>	<u>(7.884.420)</u>	<u>(5.488.573)</u>	<u>(6.890.901)</u>
Despesas e Receitas não Operacionais	<u>(403.056)</u>	<u>(202.130)</u>	<u>2.472</u>	<u>(22.064)</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(137.202)	2.940.586	1.334.338	2.426.402
Participações de Funcionários nos Resultados Administradores	-	-	(26.361)	(506.208)
Participações Minoritárias em Subsidiárias	1.200.000	1.200.000	(5.731)	14.075
	(547.081)	(1.688.797)		
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	<u>1.722.643</u>	<u>(5.634.760)</u>	<u>(4.183.855)</u>	<u>(4.978.696)</u>

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	114.883.472	173.381.100
Serviços Prestados	92.312	10.788
Pagamentos		
Custos de Construção	(56.621.259)	(71.201.362)
Pagamento de Terrenos	(22.975.306)	(18.423.098)
Despesas Administrativas	(15.750.971)	(15.480.007)
Despesas de Marketing e Comercialização	(20.605.447)	(19.583.745)
Rescisões Contratuais de Clientes	(3.065.707)	(3.955.987)
Impostos e Contribuições	(4.659.713)	(6.510.591)
Participações de funcionários em Resultados	-	(506.208)
Fluxo líquido das atividades operacionais	(8.702.619)	37.730.890
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Recebimentos		
Venda de ativo permanente	239.102	-
Pagamentos		
Aquisições de Ativo Imobilizado	(475.051)	(127.816)
Aquisição e Desenvolv. de Softwares	(525.722)	(554.146)
Gastos com Pesquisa e Desenvolvimento	(115.262)	(180.188)
Fluxo líquido das atividades de investimento	(876.933)	(862.150)
Fluxo de Caixa das Atividades Financeiras		
Recebimentos		
Contas Intercompanhias	46.382.658	-
Pagamentos		
Empréstimos Bancários	(33.786.329)	(25.539.239)
Despesas Financeiras, Líquidas	(682.926)	(1.041.557)
Fluxo líquido das atividades financeiras	11.913.403	(26.580.796)
Fluxo de Caixa Líquido dos Períodos	2.333.851	10.287.944
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras:		
No início do período	28.913.252	23.065.348
No final do período	31.247.103	33.353.292