

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO

NO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2003

PRODUTOS, LANÇAMENTOS E PERFORMANCE COMERCIAL:

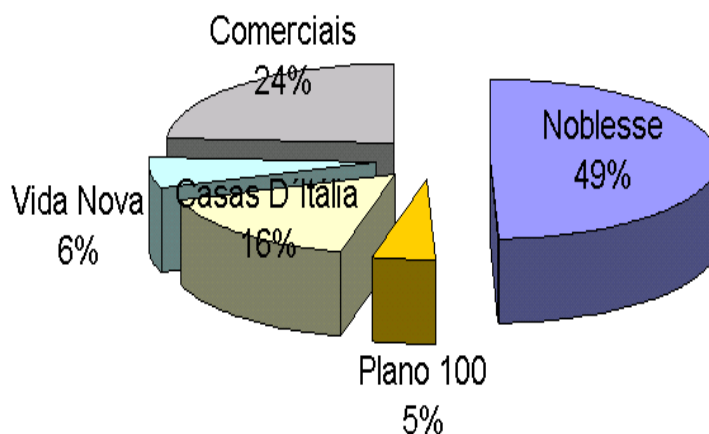
Durante o terceiro trimestre de 2003 foram lançados 9 empreendimentos, totalizando 1.015 unidades imobiliárias, correspondendo a R\$ 211 milhões em valor de vendas, mantendo a concentração em empreendimentos destinados à classe média-alta. O quadro a seguir demonstra a distribuição destes lançamentos 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	80.362.837	460	174.702
	Casas D'Itália	33.069.364	72	459.297
Campinas	Noblesse	25.193.364	130	193.795
Porto Alegre	Vida Nova	13.137.500	183	71.790
	Comercial	50.128.000	104	482.000
Rio de Janeiro	Plano 100	9.523.827	66	144.300
Total Lançado no 3º trimestre / 2003		211.414.892	1.015	208.291

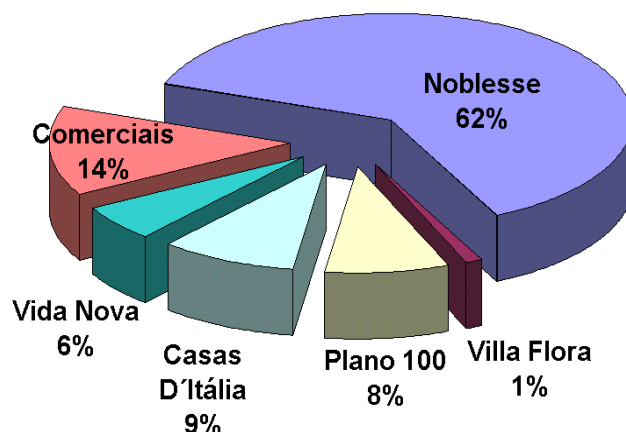
Considerado o período de janeiro a setembro de 2003, foram lançados 18 empreendimentos, totalizando 2.002 unidades imobiliárias que correspondem a R\$ 369 milhões em valor de vendas.

A segmentação do VGV lançado, por produtos, é apresentada nos gráficos a seguir:

TERCEIRO TRIMESTRE



JANEIRO A SETEMBRO / 2.003



Entre os nove empreendimentos lançados durante o terceiro trimestre de 2003, destacam-se:

Iguatemi Corporate

Edifício padrão “*triplo A*”, provido de recursos de alta tecnologia, destinado a uso comercial, contendo 104 conjuntos, com área privativa média de 93m², totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 50.128 mil, lançado em agosto de 2003 na cidade de Porto Alegre – RS;



www.IguatemiCorporate.com.br

Solar do Tatuapé



Empreendimento da linha Noblesse, com 160 apartamentos de 3 dormitórios, com área privativa de 93 m² e preço médio de R\$ 192 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 30.757 mil, lançado em setembro de 2003 na cidade de São Paulo – SP;

Condomínio Vivaz

Empreendimento da linha Noblesse, com 300 apartamentos de 3 dormitórios, com área privativa de 89 m² e preço médio de R\$ 165 mil, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 49.605 mil, lançado em setembro de 2003 na cidade de São Paulo – SP;



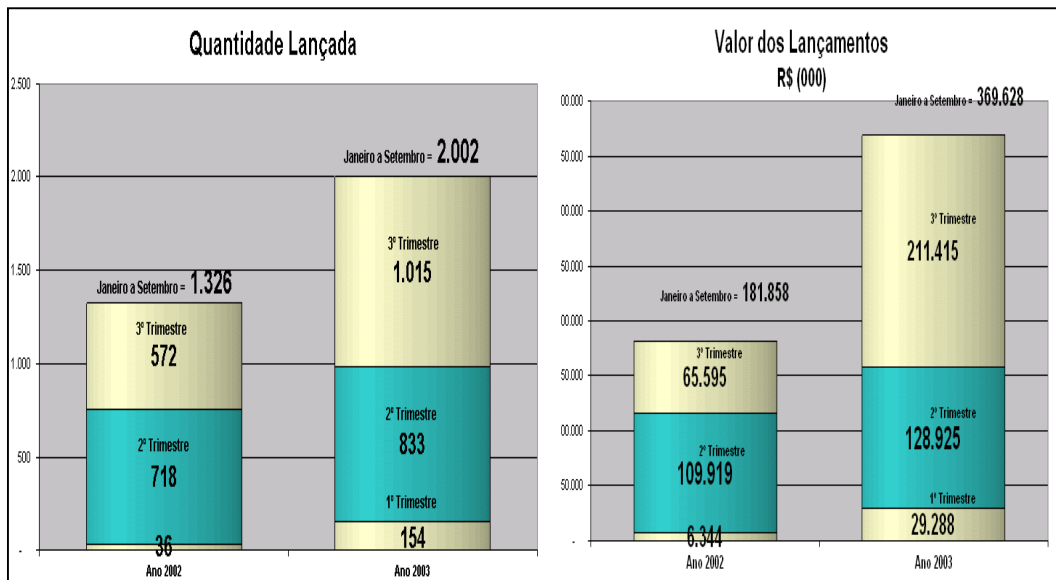
Villaggio da Serra



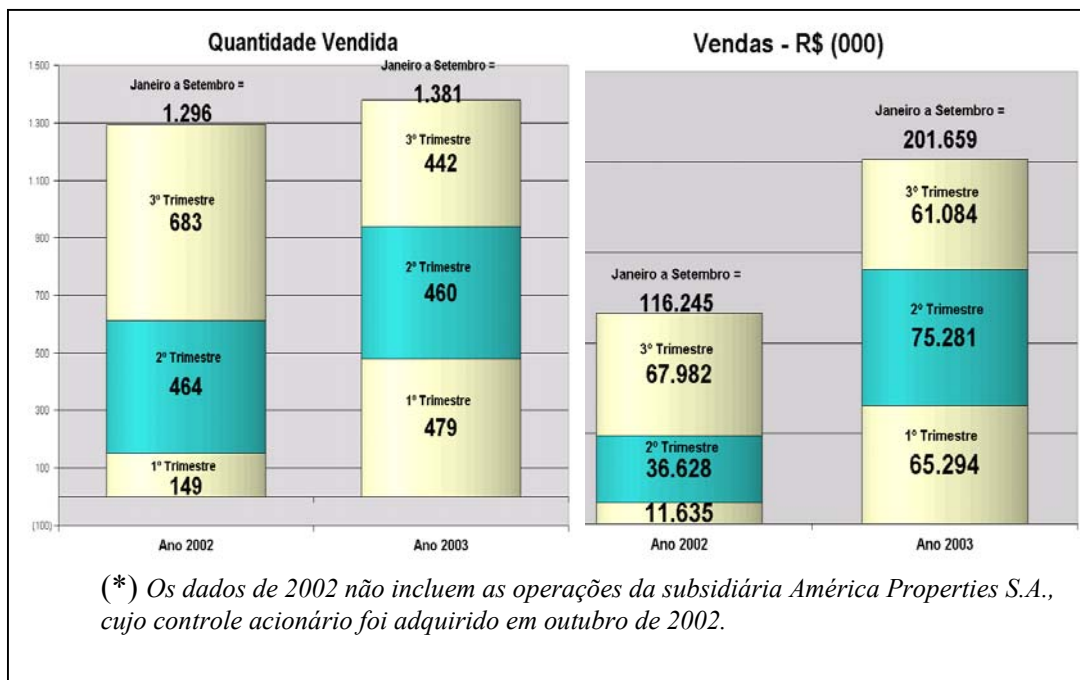
Empreendimento da linha Casas D'Itália, constituído pelos condomínios Araucária e Flamboyant, totalizando 72 casas de 3 e 4 dormitórios, com área privativa de 169 e 268 m², respectivamente, totalizando Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 33.069 mil, lançado em setembro de 2003 na cidade de São Paulo – SP.

Apesar da retração econômica vivenciada pelo país nos primeiros 9 meses de 2003, a Rossi Residencial superou patamares de lançamentos de períodos anteriores, devido tanto à sua estratégia de diversificação de produtos e mercados de atuação quanto a expansão para novas regiões geográficas e estabelecimento de parcerias importantes com empreendedores e investidores.

Os gráficos abaixo apresentam a comparação do volume de lançamentos, em cada trimestre de 2003, em relação a iguais períodos do ano anterior:



Além do volume de lançamentos, também as vendas (líquidas de rescisões), nos primeiros 9 meses de 2003 apresentaram forte incremento em relação a igual período do ano anterior. A quantidade de imóveis vendidos nos 9 meses aumentou em 7%, passando de 1.296 em 2002 para 1.381 em 2003. No mesmo período, o valor global das vendas aumentou em 73%, passando de R\$ 116.245 mil para R\$ 201.659 mil.

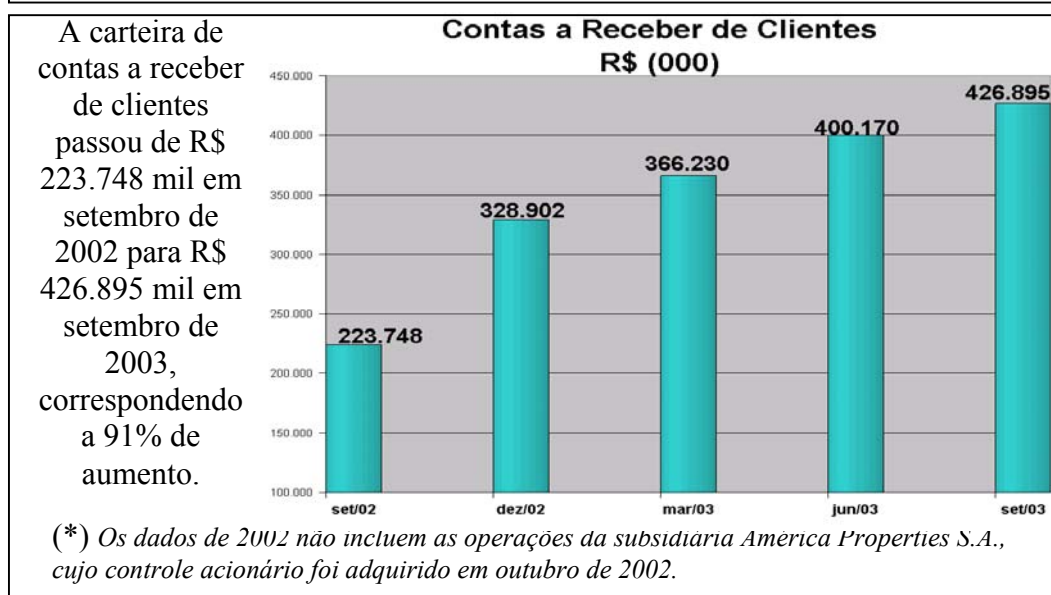
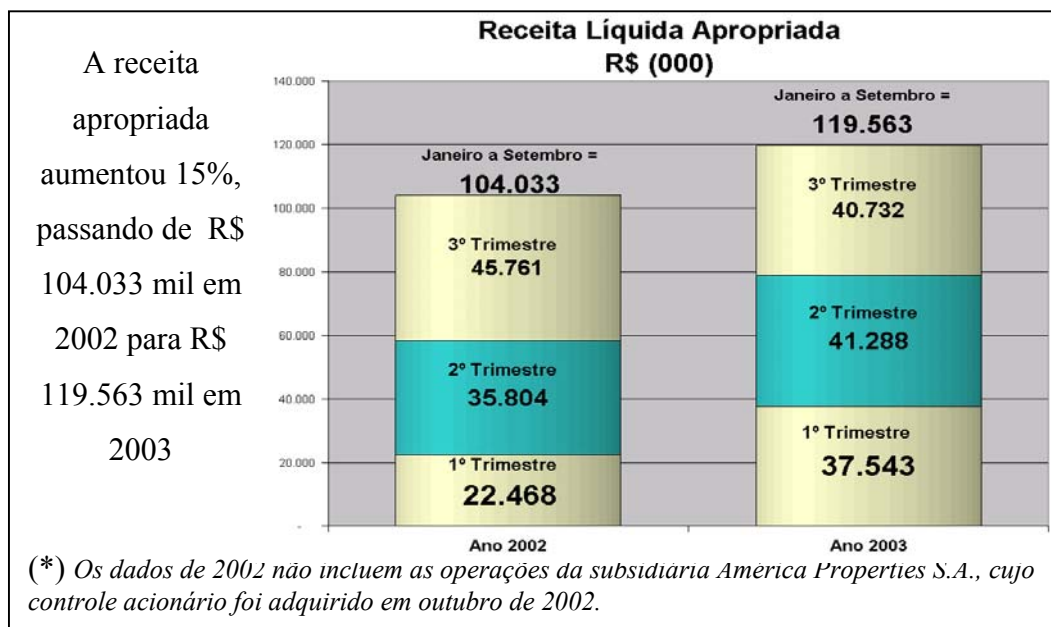


(*) Os dados de 2002 não incluem as operações da subsidiária América Properties S.A., cujo controle acionário foi adquirido em outubro de 2002.

RESULTADOS:

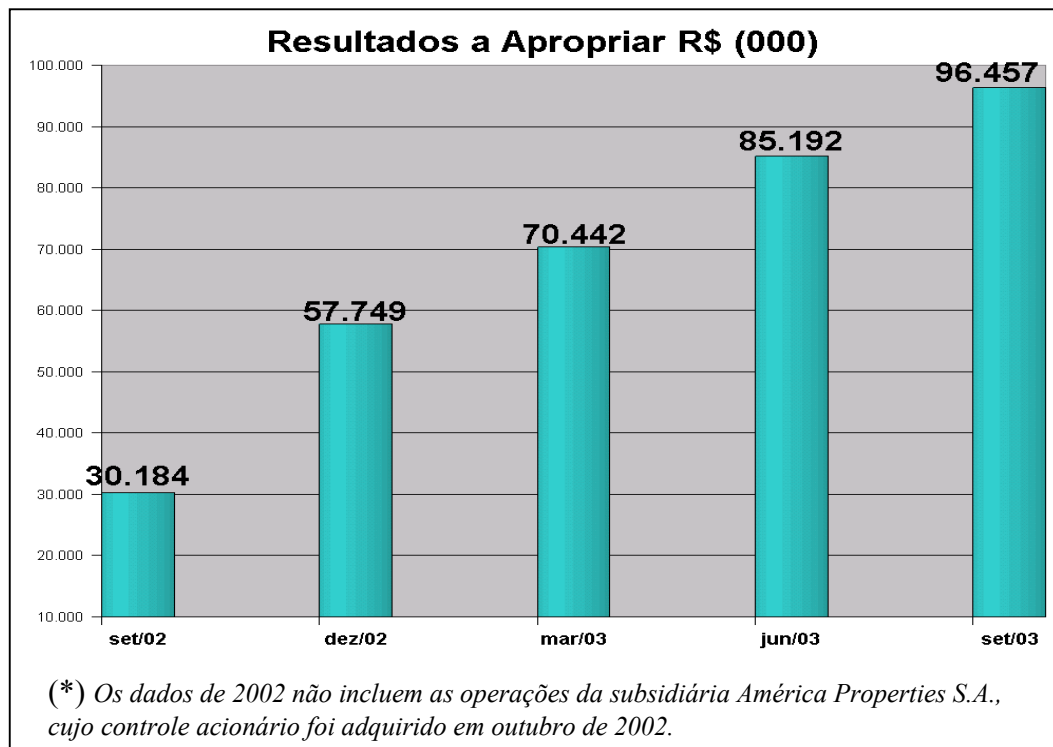
A receita contabilmente apropriada em cada período reflete a evolução da execução das obras das unidades vendidas em períodos anteriores, em conformidade com os critérios contábeis estabelecidos pela CVM. Desta forma, a performance operacional da empresa deve ser analisada considerando-se o resultado do período mais a variação dos resultados a apropriar, cuja realização só depende das obras serem executadas.

O substancial aumento do volume de lançamentos e de vendas, anteriormente comentado, embora ainda não esteja refletido nos resultados do exercício de 2003, haja vista que a apropriação dos resultados destas vendas ocorrerá à medida da evolução física das obras dos respectivos empreendimentos, já contribuiu para a elevação do volume de receitas apropriadas, forte elevação da carteira de recebíveis, aumento da geração operacional de caixa e, principalmente, grande 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 período de janeiro a setembro de 2002 foi negativa em R\$ 8.703 mil se tornasse positiva em R\$ 1.693 mil, no mesmo período de 2003.

A conta de “Resultados a Apropriar” passou de R\$ 30.184 mil em setembro de 2002 para R\$ 96.457 mil em setembro de 2003, representando acréscimo de 220%. 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 terceiro trimestre de 2003 com 36 canteiros de obras, compreendendo 44 empreendimentos em construção, que totalizam 4.891 unidades habitacionais, correspondendo a 662.642 m² de área construída.

TERRENOS PARA FUTURAS INCORPORAÇÕES:

Havia em estoque, em 30 de setembro de 2003, trinta e oito terrenos para lançamento de futuros empreendimentos, que totalizarão aproximadamente 7.262 unidades habitacionais, compreendendo 702.558 m² de área a ser construída e totalizando R\$ 768 milhões de potencial receita de vendas.

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

ATIVO	Em 30 de Setembro de 2.003	Em 30 de Junho de 2.003
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	5.791.131	8.142.054
Aplicações Financeiras	9.645.450	14.856.086
Contas a Receber de Clientes	174.125.456	152.326.060
Estoque de Imóveis a Comercializar	162.998.335	150.134.757
Outros Ativos Circulantes	37.595.018	35.716.199
	<hr/>	<hr/>
Total do Circulante	390.155.390	361.175.156
Realizável a Longo Prazo		
Contas a Receber de Clientes	252.769.936	247.843.324
Aplicações Financeiras - CRI's	4.204.715	4.130.079
Estoque de Imóveis a Comercializar	3.995.041	3.995.041
Depósitos Judiciais	22.556.596	22.712.547
Imposto de Renda Diferido	20.265.322	20.477.977
Outras Contas a Receber	9.730.151	11.251.353
	<hr/>	<hr/>
Total do Realizável a Longo Prazo	313.521.761	310.410.321
Permanente		
Investimentos	2.292.055	1.424.619
Imobilizado	1.211.337	1.200.006
Diferido	3.625.825	3.885.322
	<hr/>	<hr/>
Total do Permanente	7.129.217	6.509.947
TOTAL DO ATIVO	710.806.368	678.095.424

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>PASSIVO</u>	Em 30 de Setembro de 2.003	Em 30 de Junho de 2.003
Circulante		
Financiamentos	32.867.932	32.559.580
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	16.848.034	18.304.854
Fornecedores	6.090.765	5.358.019
Salários e Encargos Sociais	3.372.901	3.568.448
Impostos a Recolher	28.703.075	28.734.065
Custo Orçado a Incorrer	106.196.278	94.746.195
Outras Contas a Pagar	6.684.351	7.743.951
Total do Circulante	<u>200.763.336</u>	<u>191.015.112</u>
Exigível a Longo Prazo		
Financiamentos	9.951.665	3.311.746
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	28.464.024	26.089.442
Custo Orçado a Incorrer	65.177.278	59.976.728
Sociedades Ligadas	18.220.562	18.063.236
Impostos e contribuições - REFIS	888.838	896.309
Prov. Imp. Renda e Contr. Social Diferidos	9.453.458	10.908.164
	<u>132.155.825</u>	<u>119.245.625</u>
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	<u>96.457.079</u>	<u>85.192.325</u>
Total do Exigível a Longo Prazo	<u>228.612.904</u>	<u>204.437.950</u>
Participações dos Minoritários	<u>16.688.998</u>	<u>11.668.797</u>
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	(7.079.844)	(847.409)
Total do Patrimônio Líquido	<u>264.741.130</u>	<u>270.973.565</u>
TOTAL DO PASSIVO	<u>710.806.368</u>	<u>678.095.424</u>

ROSSI RESIDENCIAL S. A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO RESULTADO

Valores expressos em Reais

	2.003				2.002			
	<u>1º Trimestre</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado do Ano</u>	<u>1º Trimestre</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado do Ano</u>
Receitas								
Receitas de Venda de Imóveis e Serviços	39.330.919	43.240.671	43.184.719	125.756.309	23.788.052	37.080.590	47.448.392	108.317.034
(-) PIS e COFINS	<u>(1.788.190)</u>	<u>(1.952.193)</u>	<u>(2.452.680)</u>	<u>(6.193.063)</u>	<u>(1.319.697)</u>	<u>(1.276.648)</u>	<u>(1.687.803)</u>	<u>(4.284.148)</u>
Receita Operacional Líquida	<u>37.542.729</u>	<u>41.288.478</u>	<u>40.732.039</u>	<u>119.563.246</u>	<u>22.468.355</u>	<u>35.803.942</u>	<u>45.760.589</u>	<u>104.032.886</u>
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços	<u>(29.224.156)</u>	<u>(31.409.854)</u>	<u>(33.531.882)</u>	<u>(94.165.892)</u>	<u>(19.037.128)</u>	<u>(24.608.247)</u>	<u>(34.930.326)</u>	<u>(78.575.701)</u>
Lucro Bruto	<u>8.318.573</u>	<u>9.878.624</u>	<u>7.200.157</u>	<u>25.397.354</u>	<u>3.431.227</u>	<u>11.195.695</u>	<u>10.830.263</u>	<u>25.457.185</u>
(Despesas) Receitas Operacionais								
Administrativas	(5.969.413)	(6.995.168)	(7.291.980)	(20.256.561)	(5.098.502)	(5.417.547)	(5.234.922)	(15.750.971)
Comerciais	(5.449.803)	(4.454.526)	(5.672.863)	(15.577.192)	(7.662.940)	(4.858.818)	(6.746.205)	(19.267.963)
Depreciação e Amortização	(451.540)	(446.118)	(449.705)	(1.347.363)	(704.564)	(707.086)	(685.910)	(2.097.560)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	3.910.082	(3.224.196)	(1.953.433)	(1.267.547)	(2.997.622)	(1.520.743)	1.517.395	(3.000.969)
Juros de Financiamentos a Clientes	2.256.061	2.384.229	1.760.523	6.400.813	2.475.706	2.369.818	1.929.360	6.774.884
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	<u>(350.137)</u>	<u>(348.973)</u>	<u>(442.473)</u>	<u>(1.141.583)</u>	<u>(24.713)</u>	<u>25.687</u>	<u>-</u>	<u>974</u>
Resultado Operacional	<u>2.263.823</u>	<u>(3.206.128)</u>	<u>(6.849.774)</u>	<u>(7.792.079)</u>	<u>(10.581.408)</u>	<u>1.087.006</u>	<u>1.609.982</u>	<u>(7.884.420)</u>
(Despesas) e Receitas não Operacionais	<u>(143.265)</u>	<u>(216.666)</u>	<u>(157.820)</u>	<u>(517.751)</u>	<u>1.545</u>	<u>199.381</u>	<u>(403.056)</u>	<u>(202.130)</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(275.124)	1.660.423	1.144.588	2.529.887	3.072.193	5.596	(137.202)	2.940.586
Participações dos Administradores	-	-	-	-	-	-	1.200.000	1.200.000
Participações Minoritárias em Subsidiárias	<u>(493.620)</u>	<u>(436.851)</u>	<u>(369.430)</u>	<u>(1.299.901)</u>	<u>(97.782)</u>	<u>(1.043.934)</u>	<u>(547.081)</u>	<u>(1.688.797)</u>
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	<u>1.351.814</u>	<u>(2.199.222)</u>	<u>(6.232.436)</u>	<u>(7.079.844)</u>	<u>(7.605.452)</u>	<u>248.049</u>	<u>1.722.643</u>	<u>(5.634.760)</u>
<i>E.B.I.T.D.A.</i>	<u>(1.831.604)</u>	<u>(189.331)</u>	<u>(4.973.886)</u>	<u>(6.994.821)</u>	<u>(6.975.459)</u>	<u>2.470.282</u>	<u>1.028.360</u>	<u>(3.476.817)</u>

ROSSI RESIDENCIAL S.A.
DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO FLUXO DE CAIXA
Valores Expressos em Reais

	2.003				2.002			
	<u>1º Trimestre</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado do Ano</u>	<u>1º Trimestre</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado do Ano</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais								
Recebimentos								
Receitas de Venda de Imóveis	55.013.439	57.719.469	53.610.911	166.343.819	31.115.392	37.823.452	45.944.628	114.883.472
Serviços Prestados	38.961	19.048	60.485	118.494	1.923	30.070	60.319	92.312
Pagamentos								
Custos de Construção	(22.683.913)	(24.554.602)	(32.924.545)	(80.163.060)	(16.948.790)	(19.249.310)	(20.423.159)	(56.621.259)
Pagamento de Terrenos	(6.124.632)	(6.368.608)	(7.868.863)	(20.362.103)	(3.769.287)	(8.564.129)	(10.641.890)	(22.975.306)
Despesas Administrativas	(5.969.413)	(6.995.168)	(7.291.980)	(20.256.561)	(5.350.039)	(5.218.713)	(5.182.219)	(15.750.971)
Despesas de Marketing e Comercialização	(8.946.764)	(7.989.559)	(12.908.336)	(29.844.659)	(4.285.529)	(7.762.540)	(8.557.378)	(20.605.447)
Rescisões Contratuais de Clientes	(463.062)	(1.969.737)	(998.739)	(3.431.538)	(300.676)	(1.305.529)	(1.459.502)	(3.065.707)
Impostos e Contribuições	(4.820.977)	(2.049.025)	(3.841.045)	(10.711.047)	(1.970.974)	(1.163.347)	(1.525.392)	(4.659.713)
Fluxo líquido das atividades operacionais	<u>6.043.639</u>	<u>7.811.818</u>	<u>(12.162.112)</u>	<u>1.693.345</u>	<u>(1.507.980)</u>	<u>(5.410.046)</u>	<u>(1.784.593)</u>	<u>(8.702.619)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos								
Recebimentos								
Venda de ativo permanente	-	-	-	-	-	212.122	26.980	239.102
Pagamentos								
Aquisições de Ativo Imobilizado	(18.847)	(1.937)	(83.722)	(104.506)	(19.088)	(292.398)	(163.565)	(475.051)
Aquisição e Desenvol. de Softwares	(103.044)	(76.709)	(117.818)	(297.571)	(42.315)	(406.412)	(76.995)	(525.722)
Gastos com Pesquisa e Desenvolvimento	(38.144)	(74.179)	(36.114)	(148.437)	(59.843)	(20.563)	(34.857)	(115.263)
Fluxo líquido das atividades de investimento	<u>(160.035)</u>	<u>(152.825)</u>	<u>(237.654)</u>	<u>(550.514)</u>	<u>(121.246)</u>	<u>(507.251)</u>	<u>(248.437)</u>	<u>(876.934)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Financeiras								
Recebimentos (Pagamentos)								
Empréstimos Bancários	(7.496.417)	(10.069.183)	4.962.171	(12.603.429)	(10.462.003)	(18.769.292)	(4.555.034)	(33.786.329)
Contas Intercompanhias	(10.399.085)	4.066.407	(506.268)	(6.838.946)	9.116.781	15.432.303	21.833.574	46.382.658
Despesas Financeiras, líquidas	(523.014)	(516.587)	382.304	(657.297)	(97.441)	(457.003)	(128.481)	(682.925)
Pagamento de Dividendos	-	(1.040.301)	-	(1.040.301)	-	-	-	-
Fluxo líquido das atividades financeiras	<u>(18.418.516)</u>	<u>(7.559.664)</u>	<u>4.838.207</u>	<u>(21.139.973)</u>	<u>(1.442.663)</u>	<u>(3.793.992)</u>	<u>17.150.059</u>	<u>11.913.404</u>
Fluxo de Caixa Líquido dos Períodos	<u>(12.534.912)</u>	<u>99.329</u>	<u>(7.561.559)</u>	<u>(19.997.142)</u>	<u>(3.071.889)</u>	<u>(9.711.289)</u>	<u>15.117.029</u>	<u>2.333.851</u>
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras:								
No início do período	35.433.723	22.898.811	22.998.140	35.433.723	28.913.252	25.841.363	16.130.074	28.913.252
No final do período	<u>22.898.811</u>	<u>22.998.140</u>	<u>15.436.581</u>	<u>15.436.581</u>	<u>25.841.363</u>	<u>16.130.074</u>	<u>31.247.103</u>	<u>31.247.103</u>