

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO

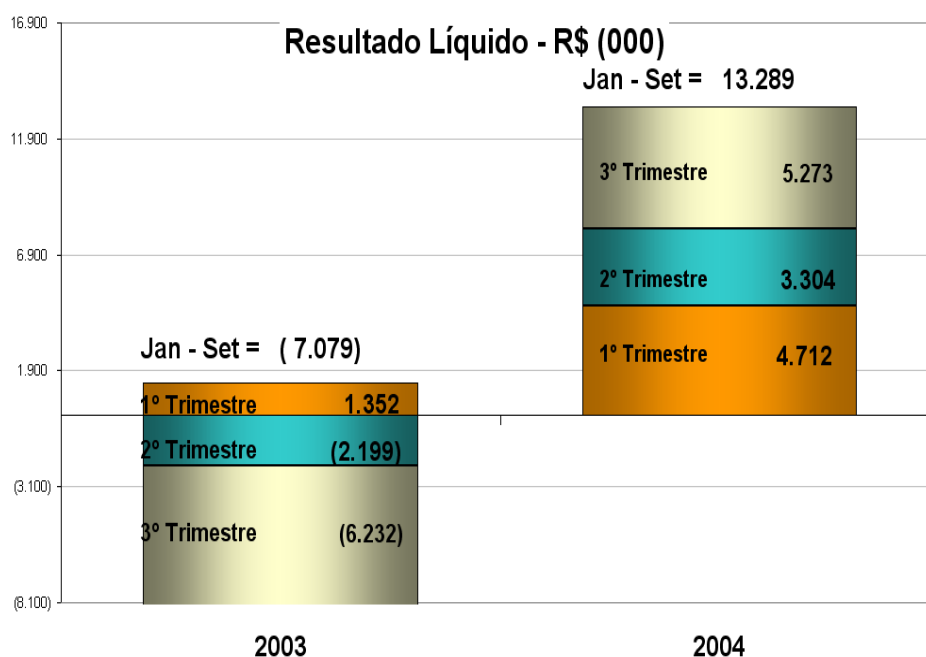
NO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2004

A estratégia da Rossi Residencial tem sido a de montar um portfólio de negócios de alta qualidade, com empreendimentos de diversos tipos e em diversas regiões. O processo de compra de novos terrenos e a decisão de lançamento de novos empreendimentos são feitos de forma seletiva e criteriosa. Com a pulverização de seu mix de produtos e das regiões onde atua, a empresa tem conseguido aproveitar boas oportunidades de negócios e crescer de forma segura. O resultado disto pode ser visto nos gráficos deste relatório que refletem o aumento de Resultados a Apropriar e Receita Apropriada. Outro indicador que merece atenção são as parcerias em sociedades de propósito específico formadas recentemente para o desenvolvimento de empreendimentos em conjunto com sócios importantes.

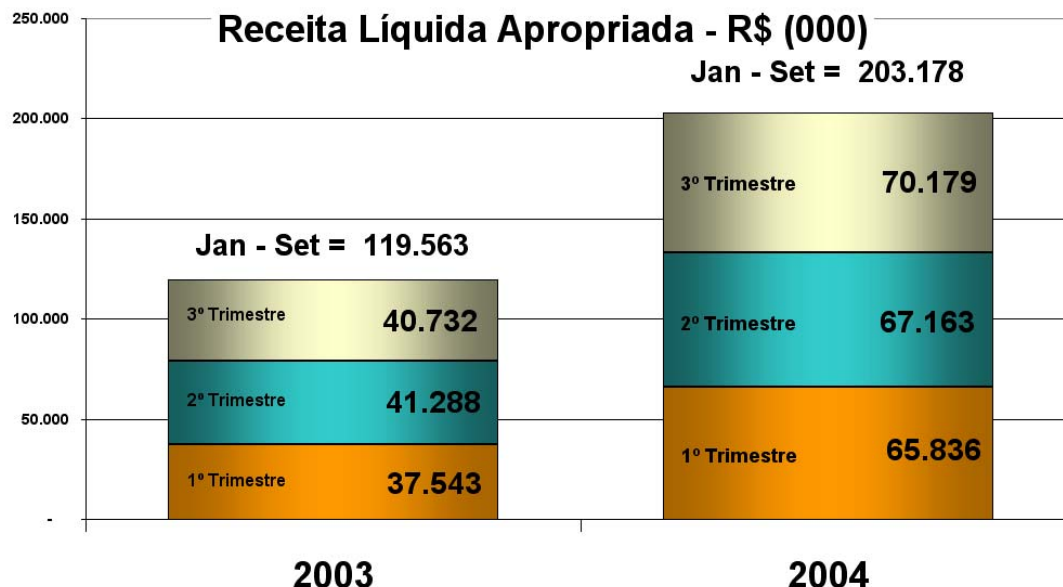
A Rossi Residencial e empresas controladas encerraram o terceiro trimestre de 2004 com um portfólio de negócios de R\$ 1.293 milhões, sendo R\$ 1.152 milhões a parte correspondente a Rossi Residencial e o restante à parte de sócios. Este valor corresponde à receita futura gerada pela venda do estoque de 1.913 unidades dos empreendimentos já lançados (R\$ 407 milhões) e a receita decorrente dos futuros lançamentos cujos terrenos já foram compromissados. O estoque de terrenos para lançamento de futuros empreendimentos corresponde a 32 terrenos, com potencial para gerar um total de 5.820 unidades, compreendendo 681.213 m² de área a ser construída e representando aproximadamente R\$ 886 milhões de receita de vendas.

Um bom indicador do tamanho da empresa e de sua operação é o número de obras em andamento. No final do terceiro trimestre de 2004, a empresa contava com 39 canteiros de obras, compreendendo 46 empreendimentos, 4.693 unidades e 683.676 m² de área em construção. Isto contribui para acumular um total de 24.418 unidades lançadas e 2.292.118 m² de área construída desde 1992, das quais 19.725 unidades e 1.608.442 m² de área construída já foram entregues.

Em termos dos resultados financeiros, o constante aumento da apropriação de receitas contribuiu diretamente para o crescimento do resultado líquido da empresa, que acumulou um lucro de R\$13 milhões nos primeiros nove meses de 2004, frente a um prejuízo no mesmo período de 2003.

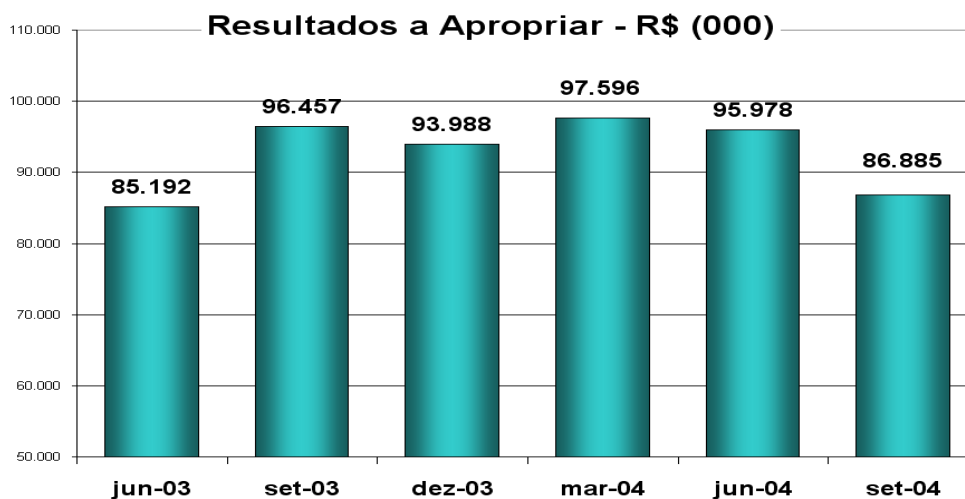


O aumento da apropriação de receitas foi decorrente da execução das obras e venda de unidades em estoque, principalmente. No trimestre, a receita líquida apropriada foi de R\$ 70 milhões, representando um aumento de 72% em relação ao terceiro trimestre de 2003. De janeiro a setembro/2004 a receita líquida apropriada foi de R\$ 203 milhões, o que representa um aumento de 70% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

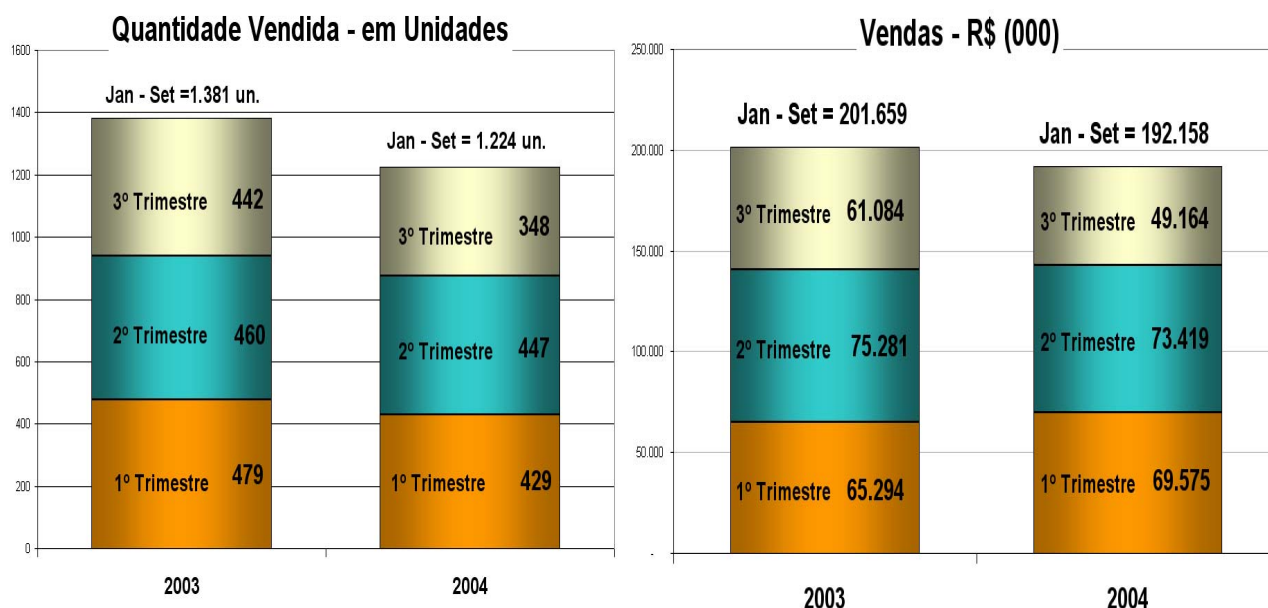


O quadro abaixo retrata um resumo dos principais indicadores de receita da empresa, onde se pode ver a evolução positiva da receita apropriada. O gráfico em seguida mostra a evolução do saldo de resultados a apropriar.

Em R\$ (000)	1ºtri/03	2ºtri/03	3ºtri/03	Acumulado/03	1ºtri/04	2ºtri/04	3ºtri/04	Acumulado/04
Lançamentos	29.288	128.925	211.415	369.628	95.807	63.495	15.865	175.167
Vendas	65.294	75.281	61.084	201.659	69.575	73.419	49.164	192.158
Receita Apropriada	37.543	41.288	40.732	119.563	65.836	67.163	70.179	203.178
Recebimentos (fluxo de caixa)	55.052	57.739	53.671	166.462	53.250	61.016	58.247	172.513



Em termos de vendas, a Rossi Residencial conseguiu vender aproximadamente o mesmo valor nos primeiros nove meses de 2004 vis-à-vis o mesmo período de 2003. Isto ocorreu principalmente devido às vendas de unidades em estoque (pós-lançamento) já que o volume de lançamentos foi estrategicamente menor face às condições de mercado. O estoque em 30 de setembro de 2004 era de 1.913 unidades, sendo 178 prontas e 1.735 em construção.



O ano de 2004 tem se caracterizado, de forma geral, por uma recuperação lenta nas vendas do setor imobiliário, seja por causa da falta de renda real dos compradores de classe média/baixa ou por excesso de ofertas em centros de cidades importantes. O posicionamento da Rossi Residencial tem sido o de ser cautelosa nos lançamentos, inclusive postergando alguns lançamentos para momentos e condições mais favoráveis. No terceiro trimestre, a dificuldade de obtenção do registro de incorporação imobiliária decorrente da morosidade dos órgãos públicos em período pré-eleitoral contribuiu para a postergação do lançamento de alguns empreendimentos.

Os empreendimentos lançados durante o terceiro trimestre foram os seguintes:



Empreendimento com 16 apartamentos de 3 dormitórios e 4 coberturas, com área privativa média de 116 m² e preço médio de R\$ 342 mil, totalizando VGV de R\$ 6.842 mil, lançado em julho de 2004, no bairro da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ.

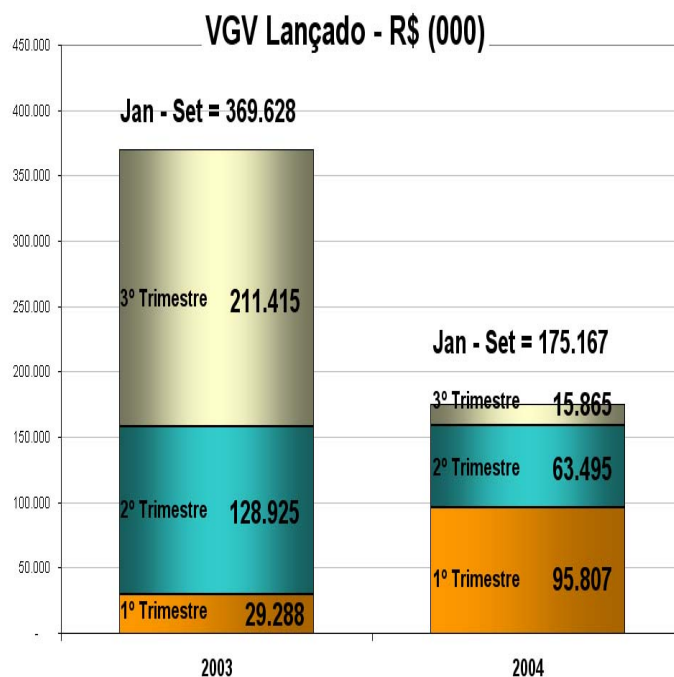
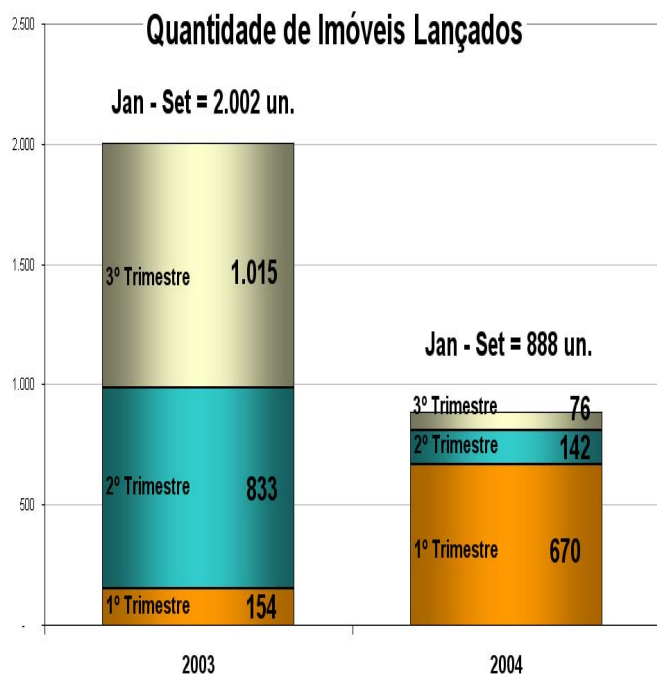
www.rossiresidencial.com.br/villasollo

Empreendimento com 56 apartamentos de 2 dormitórios, com área privativa de 87 m² e preço médio de R\$ 161 mil, totalizando VGV de R\$ 9.023 mil, lançado em julho de 2004, na cidade de Niterói, RJ.

(www.vilaalbani.com.br)



Com os empreendimentos lançados neste trimestre a empresa acumulou um total de 888 unidades lançadas no ano, correspondendo a R\$ 175 milhões de VGV, conforme demonstrado abaixo:



Evento subsequente: Lançamentos e Vendas em Outubro/2004

Em outubro, com a melhora das condições mercadológicas e registro de algumas incorporações, a Rossi Residencial lançou 6 empreendimentos, antes previstos para o terceiro trimestre, totalizando 1.016 unidades e VGV de R\$ 204 milhões, sendo R\$ 142,5 milhões a parte correspondente a Rossi. As vendas de outubro foram de R\$ 52,3 milhões, superior a todo o terceiro trimestre.

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>ATIVO</u>	Em 30 de Setembro de 2.004	Em 30 de Junho de 2.004
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	4.611.123	8.801.956
Aplicações Financeiras	12.898.378	12.263.799
Contas a Receber de Clientes	301.018.309	216.897.376
Estoque de Imóveis a Comercializar	186.890.728	178.013.328
Outros Ativos Circulantes	31.094.105	29.896.944
	<hr/>	<hr/>
Total do Circulante	<u>536.512.643</u>	<u>445.873.403</u>
Realizável a Longo Prazo		
Contas a Receber de Clientes	200.807.781	280.807.603
Aplicações Financeiras - CRI's	4.387.127	4.382.617
Estoque de Imóveis a Comercializar	-	-
Depósitos Judiciais	24.897.395	23.668.066
Imposto de Renda Diferido	21.344.585	19.947.796
Outras Contas a Receber	4.715.799	5.960.245
	<hr/>	<hr/>
Total do Realizável a Longo Prazo	<u>256.152.687</u>	<u>334.766.327</u>
Permanente		
Investimentos	1.660.381	1.818.299
Imobilizado	1.083.660	1.044.997
Diferido	2.396.806	2.760.447
	<hr/>	<hr/>
Total do Permanente	<u>5.140.847</u>	<u>5.623.743</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>797.806.177</u>	<u>786.263.473</u>

ROSSI RESIDENCIAL S. A.
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Valores Expressos em Reais (R\$)

<u>PASSIVO</u>	Em 30 de Setembro de 2.004	Em 30 de Junho de 2.004
Circulante		
Financiamentos	68.470.850	60.908.179
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	13.542.909	13.685.690
Fornecedores	9.392.389	8.526.726
Salários e Encargos Sociais	3.782.620	3.541.450
Impostos a Recolher	28.653.557	29.899.261
Custo Orçado a Incorrer	119.380.929	110.063.879
Outras Contas a Pagar	7.315.820	5.448.605
Total do Circulante	<u>250.539.074</u>	<u>232.073.790</u>
Exigível a Longo Prazo		
Financiamentos	35.239.749	21.141.825
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	27.134.255	29.978.370
Custo Orçado a Incorrer	64.378.331	79.720.068
Sociedades Ligadas	19.025.050	24.510.250
Impostos e contribuições - REFIS	829.913	847.393
Prov. Imp. Renda e Contr. Social Diferidos	10.348.173	6.838.087
	<u>156.955.471</u>	<u>163.035.993</u>
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	<u>86.885.411</u>	<u>95.977.809</u>
Total do Exigível a Longo Prazo	<u>243.840.882</u>	<u>259.013.802</u>
Participações dos Minoritários	<u>24.458.315</u>	<u>21.481.103</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	31.017.459	31.017.459
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	13.290.095	8.016.967
Total do Patrimônio Líquido	<u>278.967.906</u>	<u>273.694.778</u>
TOTAL DO PASSIVO	<u>797.806.177</u>	<u>786.263.473</u>

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

	2.004				2.003			
	<u>1º Trimestre</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado</u>	<u>1º Trimestre</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado</u>
Receitas								
Receitas de Venda de Imóveis e Serviços (-) PIS e COFINS	67.781.751 (1.946.092)	70.777.556 (3.613.838)	72.949.254 (2.770.381)	211.508.561 (8.330.311)	39.330.919 (1.788.190)	43.240.671 (1.952.193)	43.184.719 (2.452.680)	125.756.309 (6.193.063)
Receita Operacional Líquida	65.835.659	67.163.718	70.178.873	203.178.250	37.542.729	41.288.478	40.732.039	119.563.246
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços	(41.290.205)	(47.581.095)	(48.522.137)	(137.393.437)	(29.224.156)	(31.409.855)	(33.531.882)	(94.165.893)
Lucro Bruto	24.545.454	19.582.623	21.656.736	65.784.813	8.318.573	9.878.623	7.200.157	25.397.353
(Despesas) Receitas Operacionais								
Administrativas	(6.655.067)	(7.118.042)	(6.238.084)	(20.011.193)	(5.969.413)	(6.995.168)	(7.291.980)	(20.256.561)
Comerciais	(6.922.563)	(8.259.627)	(9.267.892)	(24.450.082)	(5.449.803)	(4.454.526)	(5.672.863)	(15.577.192)
Depreciação e Amortização	(438.912)	(442.999)	(444.132)	(1.326.043)	(451.540)	(446.118)	(449.705)	(1.347.363)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(5.042.703)	(1.205.017)	(1.047.306)	(7.295.026)	3.910.082	(3.224.192)	(1.953.433)	(1.267.543)
Juros de Financiamentos a Clientes	1.805.085	1.814.805	1.859.270	5.479.160	2.256.061	2.384.229	1.760.523	6.400.813
Outras Receitas Operacionais	(705.442)	407.714	(250.225)	(547.953)	(350.137)	(348.977)	(442.473)	(1.141.587)
Resultado Operacional	6.585.852	4.779.457	6.268.367	17.633.676	2.263.823	(3.206.129)	(6.849.774)	(7.792.080)
Despesas e Receitas não Operacionais	(157.940)	9.728	2.133.797	1.985.585	(143.265)	(216.666)	(157.820)	(517.751)
Imposto de Renda e Contribuição Social	(913.632)	(1.502.887)	(2.455.786)	(4.872.305)	(275.124)	1.660.423	1.144.588	2.529.887
Participações Minoritárias em Subsidiárias	(801.783)	18.172	(673.250)	(1.456.861)	(493.620)	(436.851)	(369.430)	(1.299.901)
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	4.712.497	3.304.470	5.273.128	13.290.095	1.351.814	(2.199.223)	(6.232.436)	(7.079.845)

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

Valores Expressos em Reais

	2.004				2.003			
	<u>1º Trimestre</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado</u>	<u>1º Trimestre</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais								
Recebimentos								
Receitas de Venda de Imóveis	53.096.484	60.599.170	57.909.772	171.605.426	55.013.439	57.719.469	53.610.911	166.343.819
Serviços Prestados	153.253	417.540	336.851	907.644	38.961	19.048	60.485	118.494
Pagamentos								
Custos de Construção	(37.167.798)	(46.168.090)	(52.222.567)	(135.558.455)	(22.683.913)	(24.554.602)	(32.924.545)	(80.163.060)
Pagamento de Terrenos	(4.873.768)	(4.972.356)	(3.876.714)	(13.722.838)	(6.124.632)	(6.368.608)	(7.868.863)	(20.362.103)
Despesas Administrativas	(6.655.067)	(7.118.042)	(6.238.084)	(20.011.193)	(5.969.413)	(6.995.168)	(7.291.980)	(20.256.561)
Despesas de Marketing e Comercialização	(8.725.198)	(9.545.553)	(10.711.252)	(28.982.003)	(8.946.764)	(7.989.559)	(12.908.336)	(29.844.659)
Rescisões Contratuais de Clientes	(1.399.203)	(1.858.856)	(1.118.232)	(4.376.291)	(463.062)	(1.969.737)	(998.739)	(3.431.538)
Impostos e Contribuições	(3.353.914)	(2.809.216)	(4.052.748)	(10.215.878)	(4.820.977)	(2.049.025)	(3.841.045)	(10.711.047)
Fluxo líquido das atividades operacionais	(8.925.211)	(11.455.403)	(19.972.974)	(40.353.588)	6.043.639	7.811.818	(12.162.112)	1.693.345
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos								
Recebimentos								
Venda de ativo permanente	-	-	27.000	27.000				
Venda de investimentos	-	-	950.000	950.000				
Pagamentos								
Aquisições de Ativo Imobilizado	(19.500)	(5.862)	(108.332)	(133.694)	(18.847)	(1.937)	(83.722)	(104.506)
Aquisição e Desenvol. de Softwares	(122.548)	(116.511)	(11.198)	(250.257)	(103.044)	(76.709)	(117.818)	(297.571)
Gastos com Pesquisa e Desenvolvimento	(11.879)	(268.533)	(69.334)	(349.746)	(38.144)	(74.179)	(36.114)	(148.437)
Fluxo líquido das atividades de investimento	(153.927)	(390.906)	788.136	243.303	(160.035)	(152.825)	(237.654)	(550.514)
Fluxo de Caixa das Atividades Financeiras								
Recebimentos (Pagamentos)								
Empréstimos Bancários	8.269.745	21.168.332	17.858.850	47.296.927	(7.496.417)	(10.069.183)	4.962.171	(12.603.429)
Contas Intercompanhias	1.224.371	(3.031.407)	196.833	(1.610.203)	(10.399.085)	4.066.407	(506.268)	(6.838.946)
Despesas Financeiras, Líquidas	(341.477)	(1.824.516)	(2.427.099)	(4.593.092)	(523.014)	(516.587)	382.304	(657.297)
Pagamento de Dividendos	-	-	-	-	-	(1.040.301)	-	(1.040.301)
Fluxo líquido das atividades financeiras	9.152.639	16.312.409	15.628.584	41.093.632	(18.418.516)	(7.559.664)	4.838.207	(21.139.973)
Fluxo de Caixa Líquido dos Períodos	73.501	4.466.100	(3.556.254)	983.347	(12.534.912)	99.329	(7.561.559)	(19.997.142)
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras:								
No início do período	16.526.154	16.599.655	21.065.755	16.526.154	35.433.723	22.898.811	22.998.140	35.433.723
 No final do período	16.599.655	21.065.755	17.509.501	17.509.501	22.898.811	22.998.140	15.436.581	15.436.581