

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

#### 01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                                  |   |                                       |
|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br><b>01630-6</b> | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br><b>ROSSI RESIDENCIAL S/A.</b> | 3 - CNPJ<br><b>61.065.751/0001-80</b> |
| 4 - NIRE<br><b>35300108078</b>   |   |                                       |

#### 01.02 - SEDE

|   |                            |                                   |                   |            |
|---|----------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------|
| 1 - ENDEREÇO COMPLETO<br>Av. Marg. Pinheiros, 5200 Ed. Miami 3º a |                            | 2 - BAIRRO OU DISTRITO<br>Morumbi |                   |            |
| 3 - CEP<br>05693-000  | 4 - MUNICÍPIO<br>São Paulo |                                   | 5 - UF<br>SP      |            |
| 6 - DDD<br>011  | 7 - TELEFONE<br>3759-8500  | 8 - TELEFONE<br>-                 | 9 - TELEFONE<br>- | 10 - TELEX |
| 11 - DDD<br>011   | 12 - FAX<br>3759-8547      | 13 - FAX<br>-                     | 14 - FAX<br>-     |            |
| 15 - E-MAIL<br>lucianarossi@rossiresidencial.com.br               |                            |                                   |                   |            |

#### 01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

|   |                            |                                   |                    |            |
|---|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------|
| 1 - NOME<br>Luciana Rossi Cuppoloni                               |                            |                                   |                    |            |
| 2 - ENDEREÇO COMPLETO<br>Av. Marg. Pinheiros, 5200 Ed. Miami 3º a |                            | 3 - BAIRRO OU DISTRITO<br>Morumbi |                    |            |
| 4 - CEP<br>05693-000  | 5 - MUNICÍPIO<br>São Paulo |                                   | 6 - UF<br>SP       |            |
| 7 - DDD<br>011  | 8 - TELEFONE<br>3759-8500  | 9 - TELEFONE<br>-                 | 10 - TELEFONE<br>- | 11 - TELEX |
| 12 - DDD<br>011   | 13 - FAX<br>3759-8547      | 14 - FAX<br>-                     | 15 - FAX<br>-      |            |
| 16 - E-MAIL<br>lucianarossi@rossiresidencial.com.br               |                            |                                   |                    |            |

#### 01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

| EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO  |             | TRIMESTRE ATUAL |            |             | TRIMESTRE ANTERIOR                          |            |             |
|--|-------------|-----------------|------------|-------------|---|------------|-------------|
| 1 - INÍCIO   | 2 - TÉRMINO | 3 - NÚMERO      | 4 - INÍCIO | 5 - TÉRMINO | 6 - NÚMERO                                  | 7 - INÍCIO | 8 - TÉRMINO |
| 01/01/2002   | 31/12/2002  | 2               | 01/04/2002 | 30/06/2002  | 1   | 01/01/2002 | 31/03/2002  |
| 9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR<br>Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes |             |                 |            |             | 10 - CÓDIGO CVM<br>00385-9                  |            |             |
| 11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO<br>Walter Dalsasso                                  |             |                 |            |             | 12 - CPF DO RESP. TÉCNICO<br>531.252.408-59 |            |             |

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>01630-6 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 3 - CNPJ<br>61.065.751/0001-80 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

**01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL**

| Número de Ações<br>(Unidades)   | 1 - TRIMESTRE ATUAL<br>30/06/2002 | 2 - TRIMESTRE ANTERIOR<br>31/03/2002 | 3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR<br>30/06/2001 |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Do Capital Integralizado</b> |                                   |                                      |  |
| 1 - Ordinárias                  | 128.750.000                       | 128.750.000                          | 128.750.000                                    |
| 2 - Preferenciais               | 0                                 | 0                                    | 0  |
| 3 - Total                       | 128.750.000                       | 128.750.000                          | 128.750.000                                    |
| <b>Em Tesouraria</b>            |                                   |                                      |  |
| 4 - Ordinárias                  | 0                                 | 0                                    | 0  |
| 5 - Preferenciais               | 0                                 | 0                                    | 0  |
| 6 - Total                       | 0                                 | 0                                    | 0  |

**01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA**

|   |
|---|
| 1 - TIPO DE EMPRESA<br>Empresa Comercial, Industrial e Outras |
| 2 - TIPO DE SITUAÇÃO<br>Operacional                           |
| 3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO<br>Privada Nacional        |
| 4 - CÓDIGO ATIVIDADE<br>1050000 - Construção e Engenharia     |
| 5 - ATIVIDADE PRINCIPAL<br>Construção Civil Residencial       |
| 6 - TIPO DE CONSOLIDADO<br>Total                              |
| 7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES<br>Sem Ressalva           |

**01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS**

|          |          |                        |
|----------|----------|------------------------|
| 1 - ITEM | 2 - CNPJ | 3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL |
|----------|----------|------------------------|

**01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE**

|          |            |               |              |                  |               |                               |
|----------|------------|---------------|--------------|------------------|---------------|-------------------------------|
| 1 - ITEM | 2 - EVENTO | 3 - APROVAÇÃO | 4 - PROVENTO | 5 - INÍCIO PGTO. | 6 - TIPO AÇÃO | 7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO |
|----------|------------|---------------|--------------|------------------|---------------|-------------------------------|

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>01630-6 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 3 - CNPJ<br>61.065.751/0001-80 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

**01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO**

| 1- ITEM | 2 - DATA DA ALTERAÇÃO | 3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais) | 4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais) | 5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO | 7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades) | 8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais) |
|---------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|
|---------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|

**01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1 - DATA<br>08/08/2002 | 2 - ASSINATURA |
|------------------------|----------------|

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 01630-6        | ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 61.065.751/0001-80 |

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO                           | 3 - 30/06/2002 | 4 - 31/03/2002 |
|------------|---|----------------|----------------|
| 1          | Ativo Total                             | 402.356.441    | 380.821.730    |
| 1.01       | Ativo Circulante                        | 233.192.032    | 213.343.372    |
| 1.01.01    | Disponibilidades                        | 15.332.536     | 25.374.954     |
| 1.01.01.01 | Caixa e Bancos                          | 5.050.036      | 8.482.919      |
| 1.01.01.02 | Aplicações Financeiras                  | 10.282.500     | 16.892.035     |
| 1.01.02    | Créditos                                | 86.703.741     | 76.255.095     |
| 1.01.02.01 | Clientes                                | 86.703.741     | 76.255.095     |
| 1.01.03    | Estoques                                | 102.132.907    | 82.950.491     |
| 1.01.03.01 | Imóveis a Comercializar                 | 102.132.907    | 82.950.491     |
| 1.01.04    | Outros                                  | 29.022.848     | 28.762.832     |
| 1.01.04.01 | Créditos Diversos                       | 29.022.848     | 28.762.832     |
| 1.02       | Ativo Realizável a Longo Prazo          | 144.758.819    | 148.522.025    |
| 1.02.01    | Créditos Diversos                       | 92.439.565     | 96.800.745     |
| 1.02.01.01 | Clientes                                | 92.439.565     | 96.800.745     |
| 1.02.01.02 | Aplicações Financeiras                  | 0              | 0              |
| 1.02.02    | Créditos com Pessoas Ligadas            | 0              | 0              |
| 1.02.02.01 | Com Coligadas                           | 0              | 0              |
| 1.02.02.02 | Com Controladas                         | 0              | 0              |
| 1.02.02.03 | Com Outras Pessoas Ligadas              | 0              | 0              |
| 1.02.03    | Outros                                  | 52.319.254     | 51.721.280     |
| 1.02.03.01 | Depósitos Judiciais                     | 17.085.917     | 17.085.917     |
| 1.02.03.02 | Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos | 18.445.523     | 18.445.523     |
| 1.02.03.03 | Aplicações Financeiras                  | 2.695.844      | 2.580.653      |
| 1.02.03.04 | Outros Créditos                         | 13.154.178     | 12.671.395     |
| 1.02.03.05 | Imóveis a Comercializar                 | 937.792        | 937.792        |
| 1.03       | Ativo Permanente                        | 24.405.590     | 18.956.333     |
| 1.03.01    | Investimentos                           | 17.488.183     | 12.006.171     |
| 1.03.01.01 | Participações em Coligadas              | 0              | 0              |
| 1.03.01.02 | Participações em Controladas            | 17.488.183     | 12.006.171     |
| 1.03.01.03 | Outros Investimentos                    | 0              | 0              |
| 1.03.02    | Imobilizado                             | 1.951.147      | 1.820.572      |
| 1.03.03    | Diferido                                | 4.966.260      | 5.129.590      |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 01630-6        | ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 61.065.751/0001-80 |

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

| 1 - CÓDIGO    | 2 - DESCRIÇÃO                           | 3 - 30/06/2002 | 4 - 31/03/2002 |
|---------------|---|----------------|----------------|
| 2             | Passivo Total                           | 402.356.441    | 380.821.730    |
| 2.01          | Passivo Circulante                      | 124.795.494    | 126.933.109    |
| 2.01.01       | Empréstimos e Financiamentos            | 44.426.833     | 45.641.420     |
| 2.01.02       | Debêntures                              | 0              | 0              |
| 2.01.03       | Fornecedores                            | 3.614.504      | 4.226.255      |
| 2.01.04       | Impostos, Taxas e Contribuições         | 20.584.989     | 20.249.548     |
| 2.01.05       | Dividendos a Pagar                      | 0              | 0              |
| 2.01.06       | Provisões                               | 0              | 0              |
| 2.01.07       | Dívidas com Pessoas Ligadas             | 0              | 0              |
| 2.01.08       | Outros                                  | 56.169.168     | 56.815.886     |
| 2.01.08.01    | Outras Contas a Pagar                   | 8.192.287      | 8.010.016      |
| 2.01.08.02    | Salários e Encargos Sociais             | 3.166.679      | 2.860.198      |
| 2.01.08.03    | Custo Orçado a Incorrer                 | 29.551.561     | 38.162.841     |
| 2.01.08.04    | Contas a Pagar por Aquisição Terrenos   | 15.258.641     | 7.782.831      |
| 2.02          | Passivo Exigível a Longo Prazo          | 96.427.726     | 73.003.449     |
| 2.02.01       | Empréstimos e Financiamentos            | 10.452.514     | 19.688.900     |
| 2.02.02       | Debêntures                              | 0              | 0              |
| 2.02.03       | Provisões                               | 13.667.973     | 13.667.972     |
| 2.02.03.01    | Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos | 13.667.973     | 13.667.972     |
| 2.02.04       | Dívidas com Pessoas Ligadas             | 26.379.770     | 9.167.139      |
| 2.02.05       | Outros                                  | 45.927.469     | 30.479.438     |
| 2.02.05.01    | Contas a Pagar por Aquisição Terrenos   | 8.284.120      | 3.452.577      |
| 2.02.05.02    | Custo Orçado a Incorrer                 | 14.015.535     | 3.526.957      |
| 2.02.05.03    | Resultado de Vendas Imóveis a Apropriar | 23.627.814     | 23.499.904     |
| 2.03          | Resultados de Exercícios Futuros        | 0              | 0              |
| 2.05          | Patrimônio Líquido                      | 181.133.221    | 180.885.172    |
| 2.05.01       | Capital Social Realizado                | 150.732.271    | 150.732.271    |
| 2.05.02       | Reservas de Capital                     | 27             | 27             |
| 2.05.03       | Reservas de Reavaliação                 | 0              | 0              |
| 2.05.03.01    | Ativos Próprios                         | 0              | 0              |
| 2.05.03.02    | Controladas/Coligadas                   | 0              | 0              |
| 2.05.04       | Reservas de Lucro                       | 37.758.326     | 37.758.326     |
| 2.05.04.01    | Legal                                   | 3.709.522      | 3.709.522      |
| 2.05.04.02    | Estatutária                             | 0              | 0              |
| 2.05.04.03    | Para Contingências                      | 0              | 0              |
| 2.05.04.04    | De Lucros a Realizar                    | 0              | 0              |
| 2.05.04.05    | Retenção de Lucros                      | 0              | 0              |
| 2.05.04.06    | Especial p/ Dividendos Não Distribuídos | 0              | 0              |
| 2.05.04.07    | Outras Reservas de Lucro                | 34.048.804     | 34.048.804     |
| 2.05.04.07.01 | Reserva Retenção de Lucros              | 34.048.804     | 34.048.804     |
| 2.05.05       | Lucros/Prejuízos Acumulados             | (7.357.403)    | (7.605.452)    |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 01630-6        | ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 61.065.751/0001-80 |

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO                            | 3 - 01/04/2002 a 30/06/2002 | 4 - 01/01/2002 a 30/06/2002 | 5 - 01/04/2001 a 30/06/2001 | 6 - 01/01/2001 a 30/06/2001 |
|------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.01       | Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços    | 32.027.446                  | 52.442.080                  | 42.118.062                  | 71.146.025                  |
| 3.02       | Deduções da Receita Bruta                | (1.234.528)                 | (2.394.349)                 | (2.207.949)                 | (3.813.832)                 |
| 3.03       | Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços  | 30.792.918                  | 50.047.731                  | 39.910.113                  | 67.332.193                  |
| 3.04       | Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos     | (21.810.337)                | (38.462.437)                | (27.431.955)                | (47.410.664)                |
| 3.05       | Resultado Bruto                          | 8.982.581                   | 11.585.294                  | 12.478.158                  | 19.921.529                  |
| 3.06       | Despesas/Receitas Operacionais           | (8.933.912)                 | (22.118.991)                | (9.646.683)                 | (20.931.848)                |
| 3.06.01    | Com Vendas                               | (4.675.435)                 | (11.965.127)                | (6.925.865)                 | (12.553.110)                |
| 3.06.01.01 | Despesas Comerciais                      | (4.675.435)                 | (11.965.127)                | (6.925.865)                 | (12.553.110)                |
| 3.06.02    | Gerais e Administrativas                 | (6.115.485)                 | (11.915.565)                | (5.957.941)                 | (11.816.461)                |
| 3.06.02.01 | Despesas Administrativas                 | (6.115.485)                 | (11.915.565)                | (5.957.941)                 | (11.816.461)                |
| 3.06.03    | Financeiras                              | 631.721                     | 40.346                      | 1.963.013                   | 2.080.051                   |
| 3.06.03.01 | Receitas Financeiras                     | 10.768.884                  | 18.299.380                  | 14.517.500                  | 24.618.428                  |
| 3.06.03.02 | Despesas Financeiras                     | (10.137.163)                | (18.259.034)                | (12.554.487)                | (22.538.377)                |
| 3.06.04    | Outras Receitas Operacionais             | 974                         | 974                         | 1.430.322                   | 1.431.144                   |
| 3.06.05    | Outras Despesas Operacionais             | 24.713                      | 0                           | 0                           | 0                           |
| 3.06.06    | Resultado da Equivalência Patrimonial    | 1.199.600                   | 1.720.381                   | (156.212)                   | (73.472)                    |
| 3.07       | Resultado Operacional                    | 48.669                      | (10.533.697)                | 2.831.475                   | (1.010.319)                 |
| 3.08       | Resultado Não Operacional                | 199.380                     | 200.925                     | 3                           | (24.536)                    |
| 3.08.01    | Receitas                                 | 199.380                     | 200.925                     | 3                           | 0                           |
| 3.08.02    | Despesas                                 | 0                           | 0                           | 0                           | (24.536)                    |
| 3.09       | Resultado Antes Tributação/Participações | 248.049                     | (10.332.772)                | 2.831.478                   | (1.034.855)                 |
| 3.10       | Provisão para IR e Contribuição Social   | 0                           | 2.975.369                   | 0                           | 0                           |
| 3.11       | IR Diferido                              | 0                           | 0                           | (895.451)                   | 719.861                     |
| 3.12       | Participações/Contribuições Estatutárias | 0                           | 0                           | (479.847)                   | (479.847)                   |
| 3.12.01    | Participações                            | 0                           | 0                           | (479.847)                   | (479.847)                   |
| 3.12.01.01 | Funcionários                             | 0                           | 0                           | (479.847)                   | (479.847)                   |
| 3.12.02    | Contribuições                            | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 01630-6        | ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 61.065.751/0001-80 |

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO                            | 3 - 01/04/2002 a 30/06/2002 | 4 - 01/01/2002 a 30/06/2002 | 5 - 01/04/2001 a 30/06/2001 | 6 - 01/01/2001 a 30/06/2001 |
|------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.13       | Reversão dos Juros sobre Capital Próprio | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           |
| 3.15       | Lucro/Prejuízo do Período                | 248.049                     | (7.357.403)                 | 1.456.180                   | (794.841)                   |
|            | NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)   | 128.750.000                 | 128.750.000                 | 128.750.000                 | 128.750.000                 |
|            | LUCRO POR AÇÃO                           | 0,00193                     |                             | 0,01131                     |                             |
|            | PREJUÍZO POR AÇÃO                        |                             | (0,05714)                   |                             | (0,00617)                   |

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### ROSSI RESIDENCIAL S.A.

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 30 DE JUNHO DE 2002

(Valores em reais)

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Rossi Residencial S.A. compreendem a incorporação, construção e comercialização de imóveis residenciais, especialmente consubstanciadas nas linhas de produtos: Plano 100, Noblesse, Casas D'Itália, Vida Nova e Villa Flora.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis emanadas da legislação societária brasileira e estão apresentadas para atender à Instrução CVM nº 248, de 29 de março de 1996, e aos artigos 4º e 5º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, a qual revogou a correção monetária das demonstrações contábeis a partir de 1º de janeiro de 1996.

#### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

(a) Aplicações Financeiras--Representadas por fundos de investimentos de alta liquidez e certificados de depósitos, demonstrados ao custo de aquisição mais rendimentos auferidos até as datas dos balanços.

(b) Imóveis a Comercializar--São avaliados ao custo de construção ou aquisição, inferiores ao valor de mercado.

(c) Provisão para Devedores Duvidosos--É constituída, quando aplicável, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização do contas a receber.

(d) Reconhecimento de Resultados de Incorporações--As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção e as despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, em conformidade com os critérios estabelecidos no Ofício CVM SEP nº 5, de 20 de dezembro de 1995.



---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### **04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

As receitas oriundas de prestação de serviços (basicamente representadas por gerenciamento de obras e mão-de-obra empregada na construção civil) são contabilizadas conforme a execução dos serviços.

(e) Reconhecimento do Custo Orçado--No momento da venda das unidades habitacionais, o total dos custos orçados a incorrer é contabilizado a título de passivo circulante e exigível a longo prazo. Eventuais alterações aos custos orçados, caso ocorram, são registradas à medida que são conhecidas e alocadas entre custo de vendas e resultado de vendas de imóveis a apropriar.

(f) Capitalização de Juros--Os juros dos empréstimos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, no caso dos apartamentos em estoque, ou ao resultado de vendas a apropriar, no caso dos imóveis já vendidos, para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o método de percentual de conclusão da obra de cada empreendimento.

(g) Ativo Imobilizado--Está registrado ao custo de aquisição, corrigido até 31 de dezembro de 1995, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando a vida útil-econômica estimada para os bens.

(h) Diferido--O diferido está representado por gastos com aquisição e desenvolvimento de softwares, gastos com projetos pré-operacionais e gastos com o processo de abertura de capital. A amortização dá-se pelo método linear em cinco anos, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

(i) Investimentos--Os investimentos permanentes são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

(j) Imposto de Renda e Contribuição Social--As bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são apuradas de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Os impostos diferidos obedecem aos critérios mencionados na Nota 20.

#### **4. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO**

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem a Rossi Residencial S.A. e suas controladas, SCP Campinas, SCP Verona, SCP Guarujá, Rossi Securities Ltda, Rossi Trust e Participações Ltda, Rossi-GNO Incorporadora Ltda, Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda e Rossi-AEM Incorporadora Ltda. Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as empresas. A participação dos acionistas minoritários é destacada nas demonstrações financeiras consolidadas.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

**5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

São representadas por:

|                          | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| Aplicações de renda fixa | 10.282.500          | 10.441.226         |
|                          | -----               | -----              |
| Curto Prazo              | 10.282.500          | 10.441.226         |
|                          | -----               | -----              |
| Longo Prazo              | 2.695.844           | 2.695.844          |
|                          | =====               | =====              |

**6. CONTAS A RECEBER**

São representadas por:

| <u>Controladora</u>                  | <u>Circulante</u> | <u>Longo Prazo</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| Clientes por incorporação de imóveis | 96.272.825        | 101.045.378        | 197.318.203  |
| Rendas a apropriar                   | (9.569.084)       | (8.605.813)        | (18.174.897) |
|                                      | -----             | -----              | -----        |
|                                      | 86.703.741        | 92.439.565         | 179.143.306  |
|                                      | =====             | =====              | =====        |

| <u>Consolidado</u>                   | <u>Circulante</u> | <u>Longo Prazo</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| Clientes por incorporação de imóveis | 100.536.538       | 104.742.426        | 205.278.964  |
| Rendas a apropriar                   | (9.604.306)       | (8.611.225)        | (18.215.531) |
|                                      | -----             | -----              | -----        |
|                                      | 90.932.232        | 96.131.201         | 187.063.433  |
|                                      | =====             | =====              | =====        |

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### a. Clientes por Incorporação de Imóveis

Os valores relativos a contas a receber estão atualizados conforme cláusulas contratuais, como segue:

Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil -INCC.

Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do IGP-M, com juros de 12% ao ano (tabela "Price").

##### b. Rendas a Apropriar

Rendas a apropriar representam a parcela do Contas a receber relativo aos juros a serem apropriados em períodos futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios.

## 7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por apartamentos e casas a serem vendidos, terrenos para futuras incorporações e materiais a serem aplicados nas obras, assim distribuídos:

|  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Imóveis concluídos                     | 17.633.275          | 19.276.290         |
| Imóveis em construção                  | 33.529.884          | 35.382.699         |
| Terrenos para futuras incorporações    | 49.919.907          | 58.885.642         |
| Materiais                              | 1.049.841           | 1.049.841          |
|  | -----               | -----              |
| Total do circulante                    | 102.132.907         | 114.594.472        |
|  |                     |                    |
| Terrenos a comercializar (longo prazo) | 937.792             | 5.178.225          |
|  | -----               | -----              |
|  | 103.070.699         | 119.772.697        |
|  | =====               | =====              |

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é lançado.

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

**8. OUTROS CRÉDITOS**

São representados por:

|                              | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Contas a receber             | 1.396.490           | 1.212.744          |
| Adiantamentos a fornecedores | 2.115.804           | 2.115.804          |
| Impostos a recuperar         | 1.466.757           | 2.625.159          |
| Cessões de créditos          | 20.487.207          | 20.487.207         |
| Outros créditos              | 3.556.590           | 3.651.434          |
|                              | -----               | -----              |
|                              | 29.022.848          | 30.092.348         |
|                              | =====               | =====              |

a. Contas a Receber

São substancialmente representadas por recursos a serem liberados, provenientes de financiamentos bancários.

b. Cessões de Créditos

São representadas por:

|  | <u>Controladora e consolidado</u> |                    |
|--|-----------------------------------|--------------------|
|  | <u>Circulante</u>                 | <u>Longo Prazo</u> |
| Contas a receber de clientes cedidos para Instituições financeiras | 25.854.245                        | 29.555.110         |
| Rendas a apropriar   | (774.964)                         | (4.152.411)        |
| Valores antecipados por conta da cessão                            | (4.592.074)                       | (12.248.521)       |
|  | -----                             | -----              |
|  | 20.487.207                        | 13.154.178         |
|  | =====                             | =====              |

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Representam créditos cedidos às instituições financeiras, oriundos de contratos de vendas de unidades imobiliárias. O produto das respectivas cobranças das parcelas mensais, mantido em conta de titularidade das respectivas instituições financeiras, é diretamente destinado à amortização dos valores antecipados. Referidos contratos de venda cedidos são garantidos pelos próprios imóveis objeto das vendas.

#### 9. DEPÓSITOS JUDICIAIS

São representados por valores depositados judicialmente referentes a processos em andamento (Nota 15), conforme demonstrado abaixo:

|                     | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| COFINS              | 12.256.606          | 13.452.592         |
| PIS sobre a receita | 4.263.443           | 4.684.823          |
| Outros              | 565.868             | 565.868            |
|                     | -----               | -----              |
|                     | <u>17.085.917</u>   | <u>18.703.283</u>  |

#### 10. INVESTIMENTOS

São representados por:

|                                   | Patrimônio<br><u>Líquido</u> | Resultado<br><u>do período</u> | Participação<br><u>- %</u> |     | Equivalência<br><u>Patrimonial</u> | Saldo dos<br><u>Investimentos</u> |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----|------------------------------------|-----------------------------------|
| SCP Campinas                      | 45.294                       | (694)                          | 99,99                      | (a) | (694)                              | 45.294                            |
| SCP Verona                        | 21.273                       | (156.534)                      | 50,00                      | (a) | (78.267)                           | 10.636                            |
| SCP Guarujá                       | 7.320.819                    | 169.258                        | 96,88                      | (a) | 163.988                            | 7.092.895                         |
| Rossi-GNO Incorporadora Ltda.     | 1.645.649                    | 828.932                        | 70,00                      | (a) | 580.252                            | 1.151.954                         |
| Rossi-AEM Incorporadora Ltda.     | 6.160.559                    | 2.010.559                      | 50,00                      | (a) | 1.005.280                          | 3.080.280                         |
| Rossi Securities Ltda.            | 907.393                      | 41.325                         | 99,99                      | (a) | 41.326                             | 907.392                           |
| Dália Empreendimentos Imob Ltda   | 6.081.508                    | (78.492)                       | 50,00                      | (a) | (39.246)                           | 3.040.754                         |
| Rossi Trust e Participações Ltda. | 2.158.980                    | 47.742                         | 99,99                      | (a) | 47.742                             | 2.158.978                         |
|                                   |                              |                                |                            |     | -----                              | -----                             |
|                                   |                              |                                |                            |     | <u>1.720.381</u>                   | <u>17.488.183</u>                 |

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(a) Durante o período, os sócios-cotistas das sociedades em contas de participação SCP Guarujá, SCP Campinas, Rossi-GNO, Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda., Rossi-AEM e Rossi Trust procederam as movimentações de recursos provenientes de suas operações nos valores líquidos de , R\$5.954.469 (retiradas - SCP Guarujá) , R\$23.942 (retiradas - SCP Campinas), R\$784.250 (aportes - Rossi-GNO), R\$6.160.000 (aportes - Dália Empreend. Imob.), R\$4.150.000 (aporte - AEM Participações Ltda) e R\$763.295 (aporte - Rossi Trust e Participações Ltda) respectivamente. Referidas movimentações não geraram efeitos relevantes nos resultados da Rossi Residencial S.A.

As participações dos minoritários nos períodos findos em 30 de junho de 2002 e 31 de março de 2002, destacadas nos balanços patrimoniais e na demonstração do resultado consolidado, são obtidas pela aplicação dos percentuais de participação dos mesmos nos valores dos patrimônios líquidos e dos lucros ou prejuízos nos respectivos exercícios.

As sociedades em conta de participação (SCP) e demais sociedades investidas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais, sob modalidade similar à da Rossi Residencial S.A.

As demonstrações financeiras das sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e da consolidação, tiveram os saldos ajustados em atendimento ao Ofício CVM SEP nº 5/95, equiparando-o às práticas contábeis adotadas pela sociedade controladora pelo reconhecimento das receitas de vendas e dos custos inerentes às respectivas incorporações, apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e descritas na Nota 3.

As demonstrações financeiras das sociedades investidas foram revisadas pelos auditores independentes da Sociedade.

#### 11. ATIVO IMOBILIZADO

É representado por:

|  | Taxa anual de<br>depreciação | Controladora<br>e consolidado |
|--|------------------------------|-------------------------------|
|  | %                            |                               |
| Máquinas e equipamentos                | 10                           | 530.602                       |
| Móveis e utensílios                    | 10                           | 1.174.620                     |
| Instalações                            | 10                           | 416.201                       |
| Equipamentos de processamento de dados | 20                           | 1.903.351                     |
| Veículos                               | 20                           | 164.631                       |
| Direito de uso                         | -                            | 79.919                        |
| Marcas e patentes                      | -                            | 108.098                       |
| Obras de arte                          | -                            | 6.218                         |
|  |                              | -----                         |
|  |                              | 4.383.640                     |
| Depreciações acumuladas                |                              | (2.432.493)                   |
|  |                              | -----                         |
|  |                              | 1.951.147                     |
|  |                              | =====                         |

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

12. DIFERIDO

É representado por:

|  | <u>Controladora<br/>e consolidado</u> |
|--|---------------------------------------|
| Gastos com abertura de capital         | 5.184.238                             |
| Gastos com projetos em desenvolvimento | 1.176.837                             |
| Gastos com softwares                   | 7.934.642                             |
| Amortizações acumuladas                | (9.329.457)                           |
|  | -----                                 |
|  | 4.966.260                             |
|  | =====                                 |

13. FINANCIAMENTOS

São representados por:

|                                     | <u>Controladora<br/>e consolidado</u> |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Circulante:                         |                                       |
| Créditos imobiliários               | 9.641.418                             |
| Financiamentos para capital de giro | 33.459.164                            |
| FINEP / BNDES                       | 1.326.251                             |
|                                     | -----                                 |
|                                     | 44.426.833                            |
|                                     | =====                                 |

|                                     | <u>Controladora<br/>e consolidado</u> |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Longo prazo:                        |                                       |
| Créditos imobiliários               | 4.558.915                             |
| Financiamentos para capital de giro | 4.921.335                             |
| BNDES                               | 972.264                               |
|                                     | -----                                 |
|                                     | 10.452.514                            |
|                                     | =====                                 |

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### a. Créditos Imobiliários

Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos a juros de 13% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR, a serem pagos em prestações com vencimento até 2004. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

##### b. Financiamentos para Capital de Giro

Os financiamentos para capital de giro estão sujeitos a juros que variam de 3,30% a 18,80% ao ano, mais variação monetária, quando aplicável, a serem pagos em prestações com vencimento até 2004. Parte destes financiamentos está garantido por caução de recebíveis (item (d) garantias) com prazo superior a um ano de vencimento.

##### c. FINEP / BNDES

Corresponde a financiamentos mediante abertura de crédito de Apoio à Gestão de Qualidade – AGQ e Programa de Investimento em Tecnologia de Informação, com vencimento até abril de 2004, com encargos de variação monetária baseados na variação da TJLP acrescida de juros de 5,5% ao ano.

##### d. Garantias

Em 30 de junho de 2002, os financiamentos estão lastreados nas seguintes garantias:

|   | <u>Controladora e<br/>consolidado</u> |
|---|---------------------------------------|
| Caução de contas a receber de clientes                        | 8.971.224                             |
| Hipotecas dos imóveis objeto dos créditos imobiliários        | 14.200.333                            |
| Notas promissórias avalizadas pelos acionistas controladores  | 21.311.241                            |
| Hipoteca de imóveis pertencentes aos acionistas controladores | 10.396.550                            |
|   | -----                                 |
|   | 54.879.348                            |
|   | =====                                 |

#### 14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

São representadas por contratos de compras de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários. Os contratos possuem cláusula de correção monetária com base no IGP-M. As parcelas correntes e de longo prazo são alocadas de acordo com o vencimento dos pagamentos a serem efetuados.



01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

**15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER**

|                   | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|-------------------|---------------------|--------------------|
| COFINS            | 16.529.201          | 17.869.078         |
| PIS sobre receita | 3.856.292           | 4.163.723          |
| Outros tributos   | 199.496             | 203.877            |
|                   | -----               | -----              |
|                   | 20.584.989          | 22.236.678         |
|                   | =====               | =====              |

A Sociedade questiona judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à COFINS e ao PIS, para os quais existe depósito judicial (Nota 9). Com base na opinião de seus assessores jurídicos, a Sociedade mantém provisionado o montante relativo a esses tributos até o encerramento dos referidos pleitos.

**16. OUTRAS CONTAS A PAGAR**

São compostas por:

|   | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---|---------------------|--------------------|
| Valores a pagar por rescisões de clientes | 3.185.839           | 3.487.005          |
| Participação dos administradores a pagar  | 1.214.007           | 1.214.007          |
| Provisão para contingências               | 246.076             | 246.076            |
| Contas a pagar                            | 2.467.548           | 2.337.241          |
| Retenções contratuais de fornecedores     | 1.048.005           | 1.063.414          |
| Outras contas a pagar                     | 30.812              | 30.812             |
|   | -----               | -----              |
|   | 8.192.287           | 8.378.555          |
|   | =====               | =====              |

a. Valores a Pagar por Rescisões de Clientes

Correspondem a cartas de crédito concedidas aos clientes por ocasião de rescisões contratuais. Tais cartas de crédito possuem validade de três anos para serem utilizadas pelo próprio cessionário na aquisição de outro imóvel perante a Sociedade. As cartas de crédito são intransferíveis e se não forem utilizadas no prazo prescrevem, sendo os respectivos valores revertidos em favor da Sociedade. Os saldos são atualizados monetariamente de acordo com cláusulas contratuais.

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### b. Participação dos Administradores a Pagar

Em 31 de dezembro de 2000, foi provisionado o montante de R\$1.314.007, correspondente à participação dos administradores sobre o lucro do exercício, conforme previsto no estatuto social e dentro dos critérios da Lei das Sociedades por Ações. Deste valor R\$1.214.007 encontra-se pendente de liquidação.

A remuneração dos dirigentes durante o trimestre findo em 30 de junho de 2002 registrada como despesas administrativas, foi de R\$91.980, dentro do limite fixado pela Assembléia.

##### c. Contas a Pagar

Correspondem a valores a repassar a consórcios, associados e instituições financeiras, referentes a cobranças de parcelas de clientes, repasses e operações de cessões de créditos.

#### 17. CUSTOS ORÇADOS A INCORRER E RESULTADO DE VENDAS DE IMÓVEIS A APROPRIAR

##### a. Custos Orçados a Incorrer

Representam as estimativas dos custos orçados das unidades vendidas dos empreendimentos residenciais, efetuadas com base em relatórios executados pela área técnica responsável, que têm como contrapartida inicial a conta "Resultado de vendas de imóveis a apropriar".

##### b. Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar

Representa os valores das vendas dos imóveis em construção, cuja apropriação ao resultado é em virtude do custo incorrido nos respectivos empreendimentos, como determina o Ofício CVM SEP nº 5/95, conforme descrito na Nota 3.(d), e está assim composto:

|                                       | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Receitas com vendas de imóveis        | 71.848.782          | 74.046.807         |
| Custos de construção                  | (37.383.367)        | (38.619.256)       |
| Terrenos                              | (4.777.384)         | (4.862.437)        |
| Despesas com vendas e comercialização | (5.972.632)         | (6.029.620)        |
| Juros de financiamentos               | (87.585)            | (87.585)           |
|                                       | -----               | -----              |
| Resultado líquido a apropriar         | <u>23.627.814</u>   | <u>24.447.909</u>  |

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### 18. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas, para o período findo em 30 de junho de 2002, são os seguintes:

|  | R\$        |
|--|------------|
| Mútuo – Engeplano Participações S/A  | 26.379.770 |
| Despesas com serviços de planejamento, serviços jurídicos e<br>Outros serviços – Resultado | 398.950    |

O mútuo com a Sociedade ligada Engeplano Participações S/A é atualizado dentro de taxas previstas pelo mercado.

##### 19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

###### a.Capital Social

O capital social em 30 de junho de 2002 é de R\$150.732.271 , representado por 128.750.000 ações ordinárias nominativas.

##### 20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

O imposto de renda e a contribuição social diferidos da controladora e das sociedades controladas incluídos nas demonstrações financeiras são provenientes de diferenças temporárias e de prejuízos fiscais a compensar, no ativo, e de diferenças dos critérios para reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido da obra comparados com os critérios utilizados para fins de tributação, no passivo. A Administração da Sociedade e de suas controladas, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização no prazo de até cinco anos.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

Em 30 de junho de 2002, a Sociedade apresenta saldo de prejuízos fiscais a compensar com imposto de renda e contribuição social no montante de R\$35.243.677 (R\$36.854.510 - consolidado), estando R\$34.277.165 limitados à compensação de 30% ao ano. O saldo das diferenças temporárias representam o montante de R\$19.007.863 (R\$19.958.519 – consolidado).

Adicionalmente, R\$40.199.921 (R\$40.219.170 - consolidado) representam valores apropriados aos resultados pelo método de custos incorridos e que serão objeto de tributação em períodos futuros.

A apuração dos impostos diferidos para os períodos está apresentada a seguir:

|   | Controladora    |                 |                | Consolidado     |                 |                |
|---|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|   | <u>30.06.02</u> | <u>31.12.01</u> | <u>Varição</u> | <u>30.06.02</u> | <u>31.12.01</u> | <u>Varição</u> |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos – ativo:   |                 |                 |                |                 |                 |                |
| Sobre prejuízos fiscais   | 11.982.850      | 9.834.390       | 2.148.460      | 12.530.533      | 10.382.073      | 2.148.460      |
| Sobre diferenças temporárias  | 6.462.673       | 6.429.952       | 32.721         | 6.785.896       | 6.819.819       | (33.923)       |
|   | -----           | -----           | -----          | -----           | -----           | -----          |
|   | 18.445.523      | 16.264.342      | 2.181.181      | 19.316.429      | 17.201.892      | 2.114.537      |
|   | =====           | =====           | =====          | =====           | =====           | =====          |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo:   |                 |                 |                |                 |                 |                |
| Sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa (Instrução Normativa nº 84/79) e o valor de acordo com a evolução física da obra | 13.667.973      | 14.462.160      | (794.187)      | 13.674.518      | 14.639.600      | (965.082)      |
|   | =====           | =====           | =====          | =====           | =====           | =====          |
| Valor líquidos dos impostos diferidos   |                 |                 | 2.975.369      |                 |                 | 3.079.620      |
|   |                 |                 | =====          |                 |                 | =====          |
| Despesas de imposto de renda e contribuição social do ano   |                 |                 |                |                 |                 | (1.831)        |
|   |                 |                 |                |                 |                 | -----          |
| Resultado de imposto de renda e contribuição social   |                 |                 |                |                 |                 | 3.077.789      |
|   |                 |                 |                |                 |                 | =====          |

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 34%.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em atendimento ao disposto pela Instrução CVM nº 371 de 27 de junho de 2002, a Administração da Sociedade elaborou a estimativa de geração de resultados positivos futuros que serão tributados, fundamentada no resultado esperado de operações para os próximos exercícios. Referido estudo técnico está aprovado pela Diretoria e Conselho de Administração e pressupõe a realização do imposto de renda e da contribuição social diferidos nos seguintes exercícios:

| <u>Exercícios</u>                                      | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Valores nominais em 30 de junho de 2002:               |                     |                    |
| 2003   | 813.001             | 813.001            |
| 2004   | 4.228.626           | 4.228.626          |
| 2005   | 4.706.359           | 4.706.359          |
| 2006   | 2.234.864           | 2.782.547          |
|  | -----               | -----              |
| Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais a compensar | 11.982.850          | 12.530.533         |
| Impostos diferidos sobre diferenças temporárias (a)    | 6.462.673           | 6.785.896          |
|  | -----               | -----              |
|  | 18.445.523          | 19.316.429         |
|  | =====               | =====              |
| Valores presentes em 30 de junho de 2002:              |                     |                    |
| 2003   | 694.661             | 694.661            |
| 2004   | 3.235.298           | 3.235.298          |
| 2005   | 3.369.913           | 3.369.913          |
| 2006   | 2.797.085           | 2.797.085          |
| 2007   | 1.885.893           | 2.433.576          |
|  | -----               | -----              |
| Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais a compensar | 11.982.850          | 12.530.533         |
| Impostos diferidos sobre diferenças temporárias (a)    | 6.462.673           | 6.785.896          |
|  | -----               | -----              |
|  | 18.445.523          | 19.316.429         |
|  | =====               | =====              |

(a) Serão realizados quando do desfecho dos questionamentos judiciais em andamento conforme descrito nas Notas 9 e 15.

## 21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Sociedade restringem-se às aplicações financeiras de prazo inferior a três meses e à captação de empréstimos para capital de giro e financiamentos à produção, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações contábeis pelos critérios descritos na Nota 3.

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### 22. SEGUROS

A Sociedade mantém, em 30 de junho de 2002, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis com os riscos envolvidos:

- a. Responsabilidade civil – cobertura por danos materiais e corporais causado involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.
- b. Danos físico do imóvel – (obras financiadas) cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.
- c. Incêndio - incêndio, raio e explosão nos escritórios regionais.
- d. Seguro término de obras – garante a entrega da obra aos promitentes compradores.

##### 23. CPMF

A Sociedade desembolsou os seguintes valores, relativos à Contribuição Provisória sobre as Movimentações Financeiras - CPMF:

|              | <u>2002</u> |
|--------------|-------------|
| Controladora | 572.395     |
| Consolidado  | 583.362     |

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

ROSSI RESIDENCIAL S.A.  
QUADRO SUPLEMENTAR – ANEXO I  
DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO FLUXO DE CAIXA  
PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2002 E 2001

(Em reais)

|   | <u>2002</u>  | <u>2001</u>  |
|---|--------------|--------------|
| DAS (NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS:                |              |              |
| Recebimentos-                                     |              |              |
| Venda de imóveis de incorporações                 | 67.091.302   | 115.931.375  |
| Receitas de financiamentos a clientes             | 1.847,542    | 3.874.908    |
| Serviços prestados                                | 31.993       | 7.510        |
| Pagamentos-                                       |              |              |
| Custos de construção dos empreendimentos          | (36.198.100) | (46.582.637) |
| Pagamento de terrenos                             | (12.333.416) | (13.364.102) |
| Despesas administrativas                          | (10.568.752) | (10.437.622) |
| Despesas de marketing e comercialização           | (12.048.069) | (12.420.662) |
| Rescisões de clientes                             | (1.606.205)  | (2.911.661)  |
| Impostos e contribuições                          | (3.134.321)  | (4.785.101)  |
|   | -----        | -----        |
| Fluxo líquido das atividades operacionais         | (6.918.026)  | 28.832.161   |
|   | -----        | -----        |
| DAS(NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:              |              |              |
| Recebimentos-                                     |              |              |
| Venda de ativo imobilizado                        | 212.122      |              |
| Pagamentos-                                       |              |              |
| Aquisição de ativo imobilizado                    | (311.486)    | (92.861)     |
| Aquisição e desenvolvimento de softwares          | (448.727)    | (506.955)    |
| Gastos com pesquisa e desenvolvimento de projetos | (80.406)     | (101.863)    |
|   | -----        | -----        |
| Fluxo líquido das atividades de investimento      | (628.497)    | (701.679)    |
|   | -----        | -----        |
| DAS(NAS) ATIVIDADES FINANCEIRAS:                  |              |              |
| Recebimentos-                                     |              |              |
| Mútuos com empresas ligadas                       | 24.549.084   | -            |
| Pagamentos-                                       |              |              |
| Empréstimos bancários, líquidos de amortizações   | (29.231.295) | (16.906.989) |
| Despesas financeiras líquidas                     | (554.444)    | (1.689.252)  |
|   | -----        | -----        |
| Fluxo líquido das atividades financeiras          | (5.236.655)  | (18.596.241) |
|   | -----        | -----        |
| Fluxo de caixa do período                         | (12.783.178) | 9.534.241    |
| CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS:           |              |              |
| No início do período                              | 28.913.252   | 23.065.348   |
|   | -----        | -----        |
| No final do período                               | 16.130.074   | 32.599.589   |
|   | =====        | =====        |

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---



---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### **05.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE**

As operações da Rossi Residencial S.A. e suas subsidiárias consistem exclusivamente na incorporação, comercialização e construção de imóveis residenciais, consubstanciadas nas linhas de produtos: Plano 100, Noblesse, Casas D'Itália, Vida Nova e Villa Flora. Em decorrência de condições peculiares do mercado de incorporações imobiliárias, por vezes a Companhia necessita utilizar Sociedades em Conta de Participação para a realização dos mencionados empreendimentos imobiliários. Para fins contábeis, essas Sociedades em Conta de Participação são consideradas como empresas independentes ( Sociedades investidas ), embora representem em sua essência econômica, parte integrante das operações da própria empresa controladora.

Assim, como objetivo de propiciar a análise abrangente de seus negócios, os comentários de desempenho da Companhia devem ser avaliados sob a forma consolidada ( abrangendo todos os seus empreendimentos, independente da estruturação jurídica – societária ), apresentados no formulário “ Comentário do Desempenho Consolidado no Trimestre “.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>01630-6 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 3 - CNPJ<br>61.065.751/0001-80 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO                           | 3 - 30/06/2002 | 4 - 31/03/2002 |
|------------|---|----------------|----------------|
| 1          | Ativo Total                             | 413.845.695    | 388.133.099    |
| 1.01       | Ativo Circulante                        | 251.749.127    | 224.767.163    |
| 1.01.01    | Disponibilidades                        | 16.130.074     | 25.841.363     |
| 1.01.01.01 | Caixa e Bancos                          | 5.688.848      | 8.875.785      |
| 1.01.01.02 | Aplicações Financeiras                  | 10.441.226     | 16.965.578     |
| 1.01.02    | Créditos                                | 90.932.232     | 76.450.403     |
| 1.01.02.01 | Clientes                                | 90.932.232     | 76.450.403     |
| 1.01.03    | Estoques                                | 114.594.472    | 92.852.872     |
| 1.01.03.01 | Imóveis a Comercializar                 | 114.594.472    | 92.852.872     |
| 1.01.04    | Outros                                  | 30.092.349     | 29.622.525     |
| 1.01.04.01 | Créditos Diversos                       | 30.092.349     | 29.622.525     |
| 1.02       | Ativo Realizável a Longo Prazo          | 155.179.161    | 156.415.774    |
| 1.02.01    | Créditos Diversos                       | 96.131.201     | 97.895.338     |
| 1.02.01.01 | Clientes                                | 96.131.201     | 97.895.338     |
| 1.02.02    | Créditos com Pessoas Ligadas            | 0              | 0              |
| 1.02.02.01 | Com Coligadas                           | 0              | 0              |
| 1.02.02.02 | Com Controladas                         | 0              | 0              |
| 1.02.02.03 | Com Outras Pessoas Ligadas              | 0              | 0              |
| 1.02.03    | Outros                                  | 59.047.960     | 58.520.436     |
| 1.02.03.01 | Depósitos Judiciais                     | 18.703.283     | 18.703.283     |
| 1.02.03.02 | Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos | 19.316.430     | 19.386.880     |
| 1.02.03.03 | Aplicações Financeiras                  | 2.695.844      | 2.580.653      |
| 1.02.03.04 | Outros Créditos                         | 13.154.178     | 12.671.395     |
| 1.02.03.05 | Imóveis a Comercializar                 | 5.178.225      | 5.178.225      |
| 1.03       | Ativo Permanente                        | 6.917.407      | 6.950.162      |
| 1.03.01    | Investimentos                           | 0              | 0              |
| 1.03.01.01 | Participações em Coligadas              | 0              | 0              |
| 1.03.01.02 | Participações em Controladas            | 0              | 0              |
| 1.03.01.03 | Outros Investimentos                    | 0              | 0              |
| 1.03.02    | Imobilizado                             | 1.951.147      | 1.820.572      |
| 1.03.03    | Diferido                                | 4.966.260      | 5.129.590      |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 01630-6        | ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 61.065.751/0001-80 |

06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais)

| 1 - CÓDIGO    | 2 - DESCRIÇÃO                            | 3 - 30/06/2002 | 4 - 31/03/2002 |
|---------------|--|----------------|----------------|
| 2             | Passivo Total                            | 413.845.695    | 388.133.099    |
| 2.01          | Passivo Circulante                       | 127.767.736    | 130.548.283    |
| 2.01.01       | Empréstimos e Financiamentos             | 44.426.833     | 45.641.420     |
| 2.01.02       | Debêntures                               | 0              | 0              |
| 2.01.03       | Fornecedores                             | 3.673.944      | 4.246.403      |
| 2.01.04       | Impostos, Taxas e Contribuições          | 22.236.678     | 21.906.828     |
| 2.01.05       | Dividendos a Pagar                       | 0              | 0              |
| 2.01.06       | Provisões                                | 0              | 0              |
| 2.01.07       | Dívidas com Pessoas Ligadas              | 0              | 0              |
| 2.01.08       | Outros                                   | 57.430.281     | 58.753.632     |
| 2.01.08.01    | Outras Contas a Pagar                    | 8.378.555      | 8.196.478      |
| 2.01.08.02    | Salários e Encargos Sociais              | 3.166.679      | 2.860.198      |
| 2.01.08.03    | Custo Orçado a Incurrir                  | 30.035.422     | 38.162.841     |
| 2.01.08.05    | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos | 15.849.625     | 9.534.115      |
| 2.02          | Passivo Exigível a Longo Prazo           | 98.091.447     | 73.526.058     |
| 2.02.01       | Empréstimos e Financiamentos             | 10.452.514     | 19.688.900     |
| 2.02.02       | Debêntures                               | 0              | 0              |
| 2.02.03       | Provisões                                | 13.674.518     | 13.752.395     |
| 2.02.03.01    | Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos  | 13.674.518     | 13.752.395     |
| 2.02.04       | Dívidas com Pessoas Ligadas              | 26.379.770     | 9.167.139      |
| 2.02.05       | Outros                                   | 47.584.645     | 30.917.624     |
| 2.02.05.01    | Custo Orçado a Incurrir                  | 14.852.616     | 3.526.957      |
| 2.02.05.02    | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos | 8.284.120      | 3.890.763      |
| 2.02.05.03    | Resultado de Vendas Imóveis a Apropriar  | 24.447.909     | 23.499.904     |
| 2.03          | Resultados de Exercícios Futuros         | 0              | 0              |
| 2.04          | Participações Minoritárias               | 6.853.291      | 3.173.586      |
| 2.05          | Patrimônio Líquido                       | 181.133.221    | 180.885.172    |
| 2.05.01       | Capital Social Realizado                 | 150.732.271    | 150.732.271    |
| 2.05.02       | Reservas de Capital                      | 27             | 27             |
| 2.05.03       | Reservas de Reavaliação                  | 0              | 0              |
| 2.05.03.01    | Ativos Próprios                          | 0              | 0              |
| 2.05.03.02    | Controladas/Coligadas                    | 0              | 0              |
| 2.05.04       | Reservas de Lucro                        | 37.758.326     | 37.758.326     |
| 2.05.04.01    | Legal                                    | 3.709.522      | 3.709.522      |
| 2.05.04.02    | Estatutária                              | 0              | 0              |
| 2.05.04.03    | Para Contingências                       | 0              | 0              |
| 2.05.04.04    | De Lucros a Realizar                     | 0              | 0              |
| 2.05.04.05    | Retenção de Lucros                       | 0              | 0              |
| 2.05.04.06    | Especial p/ Dividendos Não Distribuídos  | 0              | 0              |
| 2.05.04.07    | Outras Reservas de Lucro                 | 34.048.804     | 34.048.804     |
| 2.05.04.07.01 | Reserva de Retenção de Lucros            | 34.048.804     | 34.048.804     |

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>01630-6 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 3 - CNPJ<br>61.065.751/0001-80 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

**06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais)**

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO               | 3 -30/06/2002 | 4 -31/03/2002 |
|------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 2.05.05    | Lucros/Prejuízos Acumulados | (7.357.403)   | (7.605.452)   |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 01630-6        | ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 61.065.751/0001-80 |

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO                            | 3 - 01/04/2002 a 30/06/2002 | 4 - 01/01/2002 a 30/06/2002 | 5 - 01/04/2001 a 30/06/2001 | 6 - 01/01/2001 a 30/06/2001 |
|------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.01       | Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços    | 37.080.590                  | 60.868.642                  | 43.094.326                  | 73.500.962                  |
| 3.02       | Deduções da Receita Bruta                | (1.276.648)                 | (2.596.345)                 | (2.319.506)                 | (3.989.231)                 |
| 3.03       | Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços  | 35.803.942                  | 58.272.297                  | 40.774.820                  | 69.511.731                  |
| 3.04       | Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos     | (24.608.247)                | (43.645.375)                | (28.429.944)                | (49.729.349)                |
| 3.05       | Resultado Bruto                          | 11.195.695                  | 14.626.922                  | 12.344.876                  | 19.782.382                  |
| 3.06       | Despesas/Receitas Operacionais           | (10.108.688)                | (24.121.323)                | (9.924.665)                 | (21.184.710)                |
| 3.06.01    | Com Vendas                               | (4.858.818)                 | (12.521.758)                | (7.224.814)                 | (13.058.386)                |
| 3.06.01.01 | Despesas Comerciais                      | (4.858.818)                 | (12.521.758)                | (7.224.814)                 | (13.058.386)                |
| 3.06.02    | Gerais e Administrativas                 | (6.124.633)                 | (11.927.699)                | (5.963.291)                 | (11.826.769)                |
| 3.06.02.01 | Despesas Administrativas                 | (6.124.633)                 | (11.927.699)                | (5.963.291)                 | (11.826.769)                |
| 3.06.03    | Financeiras                              | 849.076                     | 327.160                     | 1.833.119                   | 2.269.302                   |
| 3.06.03.01 | Receitas Financeiras                     | 11.370.587                  | 19.446.022                  | 15.235.914                  | 26.333.139                  |
| 3.06.03.02 | Despesas Financeiras                     | (10.521.511)                | (19.118.862)                | (13.402.795)                | (24.063.837)                |
| 3.06.04    | Outras Receitas Operacionais             | 974                         | 974                         | 1.430.321                   | 1.431.143                   |
| 3.06.05    | Outras Despesas Operacionais             | 24.713                      | 0                           | 0                           | 0                           |
| 3.06.06    | Resultado da Equivalência Patrimonial    | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           |
| 3.07       | Resultado Operacional                    | 1.087.007                   | (9.494.401)                 | 2.420.211                   | (1.402.328)                 |
| 3.08       | Resultado Não Operacional                | 199.380                     | 200.925                     | 3                           | (24.536)                    |
| 3.08.01    | Receitas                                 | 199.380                     | 200.925                     | 3                           | 0                           |
| 3.08.02    | Despesas                                 | 0                           | 0                           | 0                           | (24.536)                    |
| 3.09       | Resultado Antes Tributação/Participações | 1.286.387                   | (9.293.476)                 | 2.420.214                   | (1.426.864)                 |
| 3.10       | Provisão para IR e Contribuição Social   | 5.596                       | 3.077.789                   | 0                           | 0                           |
| 3.11       | IR Diferido                              | 0                           | 0                           | (523.248)                   | 1.092.064                   |
| 3.12       | Participações/Contribuições Estatutárias | 0                           | 0                           | (479.847)                   | (479.847)                   |
| 3.12.01    | Participações                            | 0                           | 0                           | (479.847)                   | (479.847)                   |
| 3.12.01.01 | Funcionários                             | 0                           | 0                           | (479.847)                   | (479.847)                   |
| 3.12.02    | Contribuições                            | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           |

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 01630-6        | ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 61.065.751/0001-80 |

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais)

| 1 - CÓDIGO | 2 - DESCRIÇÃO                            | 3 - 01/04/2002 a 30/06/2002 | 4 - 01/01/2002 a 30/06/2002 | 5 - 01/04/2001 a 30/06/2001 | 6 - 01/01/2001 a 30/06/2001 |
|------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.13       | Reversão dos Juros sobre Capital Próprio | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           |
| 3.14       | Participações Minoritárias               | (1.043.934)                 | (1.141.716)                 | 39.061                      | 19.806                      |
| 3.15       | Lucro/Prejuízo do Período                | 248.049                     | (7.357.403)                 | 1.456.180                   | (794.841)                   |
|            | NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)   | 128.750.000                 | 128.750.000                 | 128.750.000                 | 128.750.000                 |
|            | LUCRO POR AÇÃO                           | 0,00193                     |                             | 0,01131                     |                             |
|            | PREJUÍZO POR AÇÃO                        |                             | (0,05714)                   |                             | (0,00617)                   |

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE**

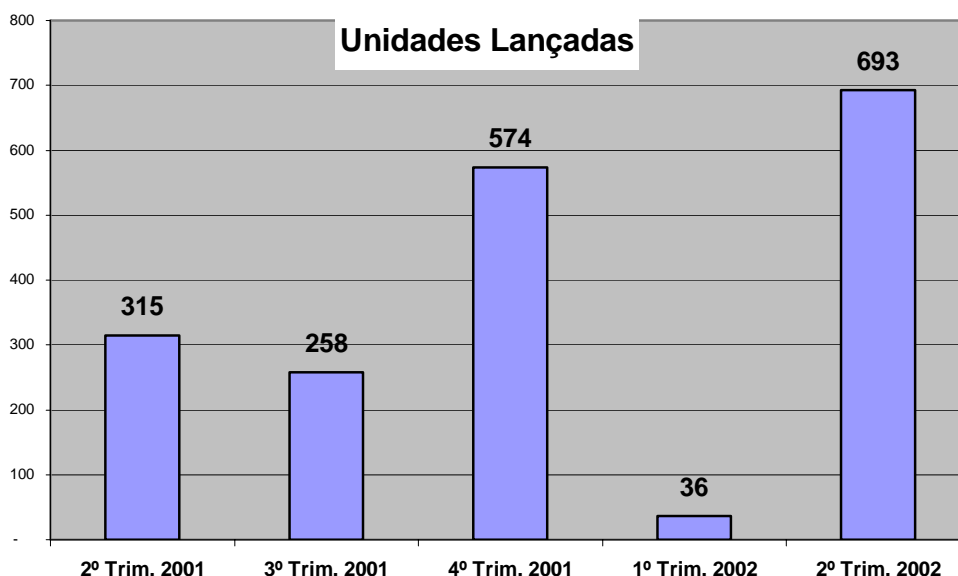
**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

**COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO**

**NO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2.002**

**LANÇAMENTO DE EMPREENDIMENTOS E PERFORMANCE COMERCIAL:**

A mudança de mix de produtos e a abertura da regional Rio de Janeiro no ano passado, juntamente com as parcerias com outras incorporadoras/donos de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos em conjunto foram os principais fatores da retomada do volume de lançamentos no segundo trimestre de 2002. Adicionalmente, verificou-se uma demanda maior 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:



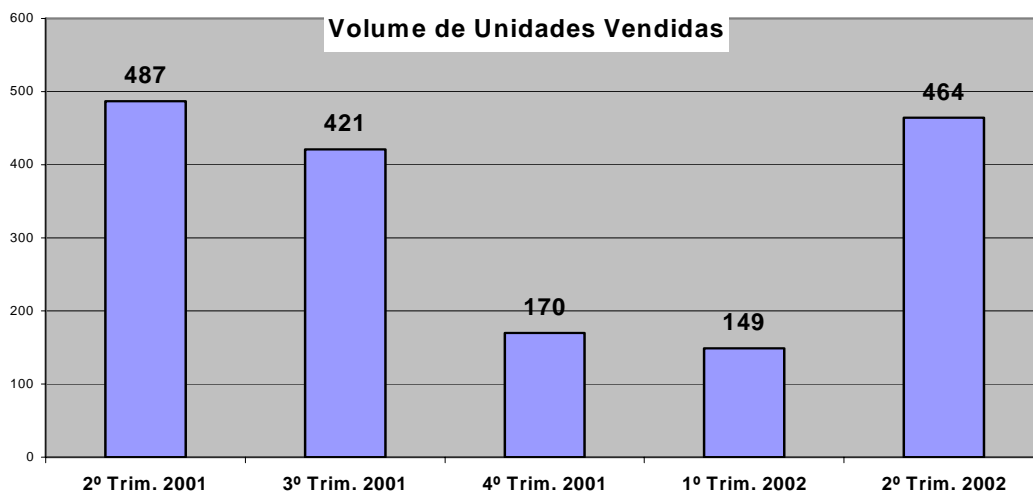
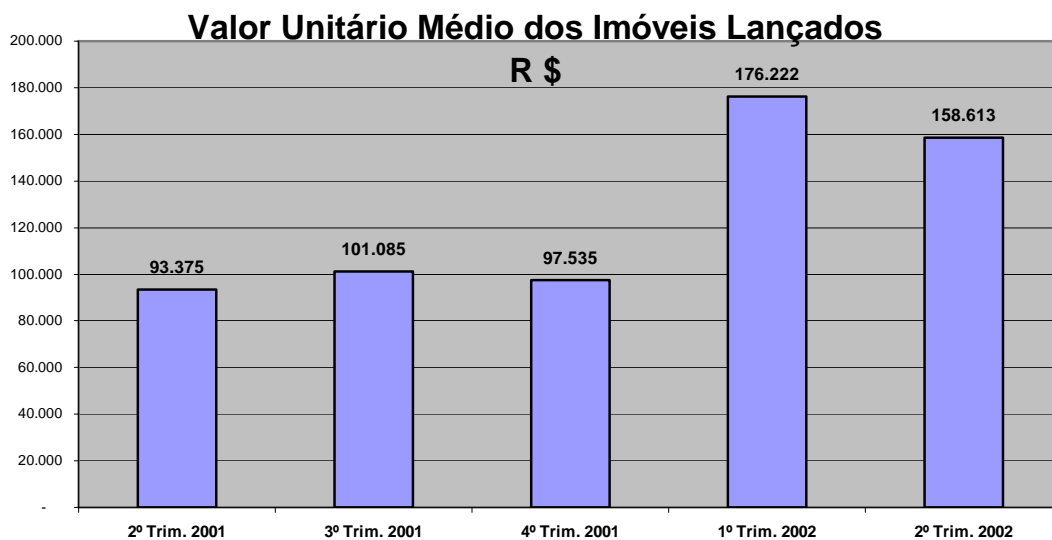
A distribuição dos lançamentos, por produtos, é apresentada na tabela a seguir:

| Produto        | 2º Trim. 2001 | 3º Trim. 2001 | 4º Trim. 2001 | 1º Trim. 2002 | 2º Trim. 2002 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Casas D'Itália | 11%           | 60%           | 12%           | -             | 5%            |
| Noblesse       | 36%           | -             | 8%            | 100%          | 76%           |
| Plano 100      | -             | -             | 54%           | -             | -             |
| Vida Nova      | 18%           | -             | 16%           | -             | 19%           |
| Vila Flora     | 35%           | 40%           | 10%           | -             | -             |

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE**





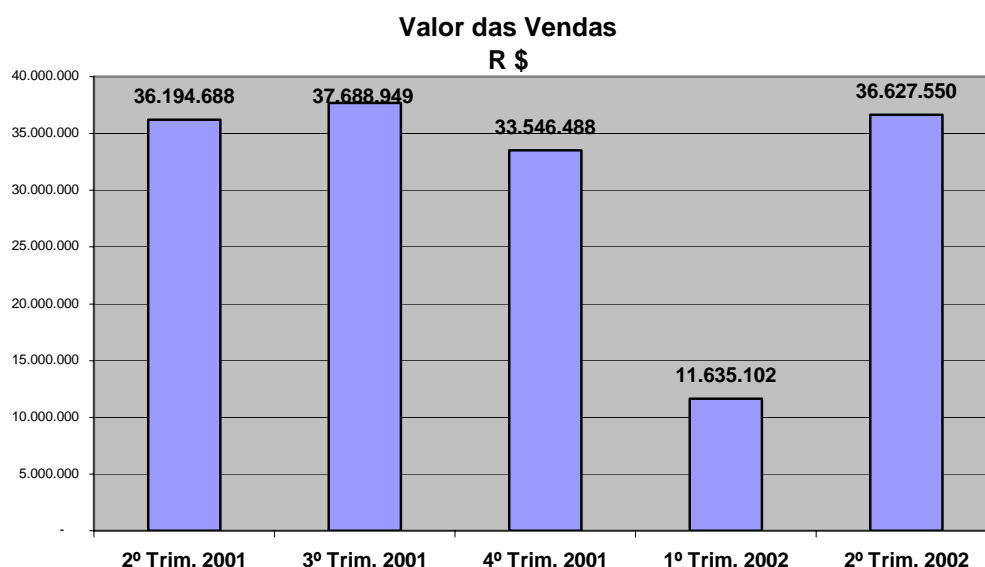
01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

### 08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

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

| Produto        | 2º Trim. 2001 | 3º Trim. 2001 | 4º Trim. 2001 | 1º Trim. 2002 | 2º Trim. 2002 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Casas D'Itália | 5%            | 24%           | 4%            | 11%           | 2%            |
| Noblesse       | 11%           | 4%            | 5%            | 8%            | 39%           |
| Plano 100      | 32%           | 31%           | 57%           | 59%           | 23%           |
| Vida Nova      | 32%           | 24%           | 9%            | -             | 25%           |
| Vila Flora     | 20%           | 17%           | 25%           | 22%           | 11%           |



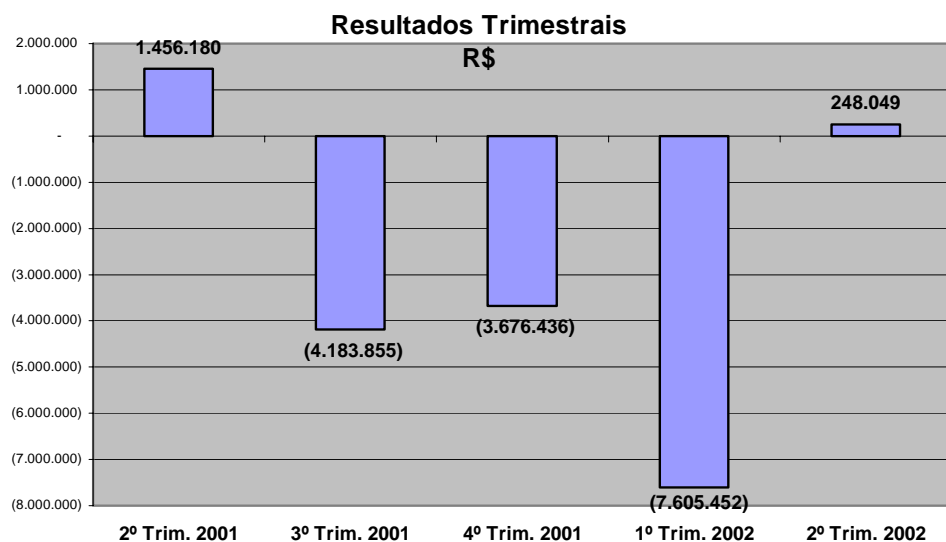
### RESULTADOS:

O acerto no novo mix de produtos, o aumento do volume de lançamentos, bem como a retomada do volume de vendas são fatores positivos que ainda não estão totalmente refletidos nos resultados do segundo trimestre de 2002, haja vista que a apropriação dos resultados destas vendas ocorrerá à medida da evolução física das obras dos respectivos empreendimentos. Entretanto, tais fatores já surtiram efeitos suficientes para restabelecer a lucratividade da Companhia, conforme demonstra a evolução dos resultados trimestrais, abaixo apresentada:

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

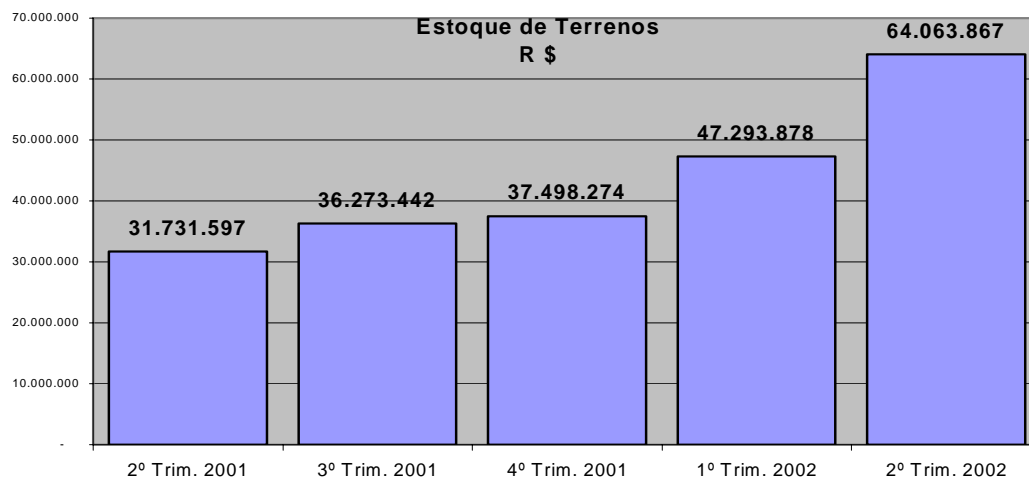
61.065.751/0001-80

**08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE**



**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 acréscimo do estoque de terrenos, apresentado no gráfico abaixo corresponde, integralmente, a aquisições de terrenos destinados especialmente aos novos produtos



Considerando os lançamentos programados para o segundo semestre de 2002, dentro da nova estratégia da empresa, e ressaltando que todos os empreendimentos já se encontram em fase final de legalização, vislumbramos perspectiva de crescimento do volume de vendas e de geração de resultados, já a partir do terceiro trimestre deste ano.

A Administração

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**17.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE REVISÃO ESPECIAL**

Aos Acionistas e Administradores da  
Rossi Residencial S.A.:  
São Paulo - SP

1. Efetuamos uma revisão especial das informações trimestrais - ITR da Rossi Residencial S.A. (controladora e consolidado) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2002, elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária brasileira, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração do resultado e o relatório de desempenho.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Companhia, quanto aos principais critérios adotados na elaboração das informações trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subseqüentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e nas operações da Companhia.
3. Baseados em nossa revisão especial, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas informações trimestrais acima referidas para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária brasileira, aplicadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários- CVM especificamente aplicáveis à elaboração das informações trimestrais obrigatórias.
4. O balanço patrimonial levantado em 31 de março de 2002, apresentado para fins comparativos, foi revisado por outros auditores independentes conforme relatório, sem ressalva, datado de 30 de abril de 2002. As demonstrações do resultado do trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2001, apresentadas para fins comparativos, foram também revisadas por outros auditores independentes, os quais emitiram relatório de revisão especial datado de 7 de agosto e 30 de outubro de 2001, com ressalva quanto ao diferimento de variações cambiais passivas, conforme previsto pela Deliberação CVM nº 404/01, que subavaliou o prejuízo do período findo naquela data em R\$2.526.750.

São Paulo, 26 de julho de 2002

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso  
Contador  
CRC nº 1 SP 077516/O-9

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**17.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA**

---

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>01630-6 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>ROSSI RESIDENCIAL S/A. | 3 - CNPJ<br>61.065.751/0001-80 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

ÍNDICE

| GRUPO | QUADRO | DESCRIÇÃO  | PÁGINA |
|-------|--------|--|--------|
| 01    | 01     | IDENTIFICAÇÃO  | 1      |
| 01    | 02     | SEDE   | 1      |
| 01    | 03     | DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia) | 1      |
| 01    | 04     | REFERÊNCIA DO ITR  | 1      |
| 01    | 05     | COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL   | 2      |
| 01    | 06     | CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA   | 2      |
| 01    | 07     | SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS                  | 2      |
| 01    | 08     | PROVENTOS EM DINHEIRO  | 2      |
| 01    | 09     | CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO                   | 3      |
| 01    | 10     | DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES   | 3      |
| 02    | 01     | BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO  | 4      |
| 02    | 02     | BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO  | 5      |
| 03    | 01     | DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  | 6      |
| 04    | 01     | NOTAS EXPLICATIVAS   | 8      |
| 05    | 01     | COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE                                   | 25     |
| 06    | 01     | BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO  | 26     |
| 06    | 02     | BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO  | 27     |
| 07    | 01     | DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO  | 29     |
| 08    | 01     | COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE                                    | 31     |
| 17    | 01     | RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL  | 35/36  |