

**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 <b>01630-6</b>	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL <b>ROSSI RESIDENCIAL S/A.</b>	3 - CNPJ <b>61.065.751/0001-80</b>
4 - NIRE <b>35300108078</b>		

**01.02 - SEDE**

1 - ENDEREÇO COMPLETO Av. Marg. Pinheiros, 5200 Ed Miami cj 31		2 - BAIRRO OU DISTRITO Morumbi	
3 - CEP 05693-000	4 - MUNICÍPIO São Paulo		5 - UF SP
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3759-8500	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -
10 - TELEX	11 - DDD 011	12 - FAX 3759-8547	13 - FAX -
14 - FAX -			
15 - E-MAIL lucianarossi@rossiresidencial.com.br			

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

1 - NOME Luciana Rossi Cuppoloni			
2 - ENDEREÇO COMPLETO Av. Marg. Pinheiros, 5200 Ed Miami cj 41		3 - BAIRRO OU DISTRITO Morumbi	
4 - CEP 05693-000	5 - MUNICÍPIO São Paulo		6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3759-7222	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -
11 - TELEX	12 - DDD 011	13 - FAX 3759-7250	14 - FAX -
15 - FAX -			
16 - E-MAIL 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
01/01/2003	31/12/2003	1	01/01/2003	31/03/2003	4	01/10/2002	31/12/2002
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes					10 - CÓDIGO CVM 00385-9		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Walter Dalsasso					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 531.252.408-59		

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

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

**01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL**

Número de Ações (Unidades)	1 - TRIMESTRE ATUAL 31/03/2003	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2002	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 31/03/2002
<b>Do Capital Integralizado</b>			
1 - Ordinárias	386.814.516	128.750.000	128.750.000
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	386.814.516	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 Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1050000 - Construção e Engenharia
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Incorporação e Construção
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES 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	AGO	22/04/2003	Dividendo	10/06/2003	ON	0,0080800000

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 01630-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ROSSI RESIDENCIAL S/A.	3 - CNPJ 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	26/02/2003	230.732.271	80.000.000	Subscrição Pública	258.064.516	0,310000000

**01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

1 - DATA 16/05/2003	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 - 31/03/2003	4 - 31/12/2002
1	Ativo Total	533.511.444	515.486.639
1.01	Ativo Circulante	261.750.683	235.507.352
1.01.01	Disponibilidades	17.971.754	23.170.962
1.01.01.01	Caixa e Bancos	4.011.823	9.118.274
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	13.959.931	14.052.688
1.01.02	Créditos	107.911.377	72.160.826
1.01.02.01	Clientes	107.911.377	72.160.826
1.01.03	Estoques	103.091.214	108.435.007
1.01.03.01	Imóveis a Comercializar	103.091.214	108.435.007
1.01.04	Outros	32.776.338	31.740.557
1.01.04.01	Outros Créditos	32.776.338	31.740.557
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	226.410.213	234.183.267
1.02.01	Créditos Diversos	172.087.006	179.824.301
1.02.01.01	Clientes	172.087.006	179.824.301
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	54.323.207	54.358.966
1.02.03.01	Depósitos Judiciais	17.216.539	17.263.659
1.02.03.02	Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos	16.635.134	16.530.712
1.02.03.03	Aplicações Financeiras	3.784.234	3.387.322
1.02.03.04	Outros Créditos	12.699.508	13.189.481
1.02.03.05	Imóveis a Comercializar	3.987.792	3.987.792
1.03	Ativo Permanente	45.350.548	45.796.020
1.03.01	Investimentos	40.226.079	40.327.875
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	40.226.079	40.327.875
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0
1.03.02	Imobilizado	1.105.497	1.189.681
1.03.03	Diferido	4.018.972	4.278.464

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 - 31/03/2003	4 - 31/12/2002
2	Passivo Total	533.511.444	515.486.639
2.01	Passivo Circulante	153.362.208	136.442.478
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	26.270.728	26.508.016
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	3.345.926	3.495.949
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	21.483.503	21.924.483
2.01.05	Dividendos a Pagar	1.040.300	1.040.300
2.01.06	Provisões	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	13.096.709	14.768.308
2.01.08	Outros	88.125.042	68.705.422
2.01.08.01	Outras Contas a Pagar	12.250.655	10.484.470
2.01.08.02	Salários e Encargos Sociais	2.685.005	2.447.560
2.01.08.03	Custo Orçado a Incorrer	59.065.854	39.993.952
2.01.08.04	Contas a Pagar por Aquisição Terrenos	14.123.528	15.779.440
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	106.976.448	107.929.259
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	7.655.762	8.760.711
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	13.502.951	13.243.586
2.02.03.01	Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos	13.502.951	13.243.586
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.05	Outros	85.817.735	85.924.962
2.02.05.01	Contas a Pagar por Aquisição Terrenos	7.377.144	9.209.194
2.02.05.02	Custo Orçado a Incorrer	33.980.545	37.603.937
2.02.05.03	Resultado de Vendas Imóveis a Apropriar	44.460.046	39.111.831
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	273.172.788	271.114.902
2.05.01	Capital Social Realizado	230.732.271	150.732.271
2.05.02	Reservas de Capital	27	79.293.955
2.05.02.01	Reservas de Capital	27	27
2.05.02.02	Adiant. p/ Futuro Aumento de Capital	0	79.293.928
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	41.088.676	41.088.676
2.05.04.01	Legal	3.928.054	3.928.054
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	37.160.622	37.160.622

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

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

**02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)**

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/03/2003	4 -31/12/2002
2.05.04.07.01	Reserva Retenção de Lucros	37.160.622	37.160.622
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.351.814	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 - 01/01/2003 a 31/03/2003	4 - 01/01/2003 a 31/03/2003	5 - 01/01/2002 a 31/03/2002	6 - 01/01/2002 a 31/03/2002
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	33.651.490	33.651.490	20.414.634	20.414.634
3.02	Deduções da Receita Bruta	(1.490.992)	(1.490.992)	(1.159.821)	(1.159.821)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	32.160.498	32.160.498	19.254.813	19.254.813
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(25.624.599)	(25.624.599)	(16.652.100)	(16.652.100)
3.05	Resultado Bruto	6.535.899	6.535.899	2.602.713	2.602.713
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(4.885.877)	(4.885.877)	(13.185.079)	(13.185.079)
3.06.01	Com Vendas	(4.641.532)	(4.641.532)	(7.289.692)	(7.289.692)
3.06.01.01	Despesas Comerciais	(4.641.532)	(4.641.532)	(7.289.692)	(7.289.692)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(5.389.827)	(5.389.827)	(5.800.080)	(5.800.080)
3.06.02.01	Despesas Administrativas	(5.389.827)	(5.389.827)	(5.800.080)	(5.800.080)
3.06.03	Financeiras	5.204.372	5.204.372	(591.375)	(591.375)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	21.968.836	21.968.836	7.530.496	7.530.496
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(16.764.464)	(16.764.464)	(8.121.871)	(8.121.871)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	(24.713)	(24.713)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	(58.890)	(58.890)	520.781	520.781
3.07	Resultado Operacional	1.650.022	1.650.022	(10.582.366)	(10.582.366)
3.08	Resultado Não Operacional	(143.265)	(143.265)	1.545	1.545
3.08.01	Receitas	0	0	1.545	1.545
3.08.02	Despesas	(143.265)	(143.265)	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	1.506.757	1.506.757	(10.580.821)	(10.580.821)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	2.975.369	2.975.369
3.11	IR Diferido	(154.943)	(154.943)	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.01.01	Funcionários	0	0	0	0
3.12.01.02	Administradores	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 - 01/01/2003 a 31/03/2003	4 - 01/01/2003 a 31/03/2003	5 - 01/01/2002 a 31/03/2002	6 - 01/01/2002 a 31/03/2002
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	1.351.814	1.351.814	(7.605.452)	(7.605.452)
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	386.814.516	386.814.516	128.750.000	128.750.000
	LUCRO POR AÇÃO	0,00349	0,00349		
	PREJUÍZO POR AÇÃO			(0,05907)	(0,05907)



---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE MARÇO DE 2003

(Valores em reais)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Rossi Residencial S.A. compreendem a incorporação, construção e comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações e às disposições da Comissão de Valores Mobiliários, como detalhadas a seguir:

a) Aplicações financeiras

Representadas por certificados de depósitos, demonstradas ao custo de aquisição mais rendimentos auferidos até as datas dos balanços.

b) Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, os quais são 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 de 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 apropriados 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

---

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 e gastos com projetos pré-operacionais. 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 explicativa nº 19.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

##### k) Lucro ou (prejuízo) por ação

O lucro ou prejuízo por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes nas datas dos balanços.

### 3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem a Rossi Residencial S.A. e suas controladas, enumeradas na nota nº 8. 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 contábeis consolidadas.

### 4. CONTAS A RECEBER

São representadas por:

<u>Controladora</u>	<u>Circulante</u>	<u>Longo prazo</u>	<u>Total</u>
Clientes por incorporação de imóveis	119.037.522	189.829.945	308.867.467
Rendas a apropriar	(11.126.145)	(17.742.939)	(28.869.084)
	<u>107.911.377</u>	<u>172.087.006</u>	<u>279.998.383</u>

<u>Consolidado</u>	<u>Circulante</u>	<u>Longo prazo</u>	<u>Total</u>
Clientes por incorporação de imóveis	143.720.650	252.852.085	396.572.735
Rendas a apropriar	(11.345.617)	(18.997.277)	(30.342.894)
	<u>132.375.033</u>	<u>233.854.808</u>	<u>366.229.841</u>

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 de contas a receber relativa aos juros a serem apropriados em períodos futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios.

## 5. 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	11.943.344	14.249.732
Imóveis em construção	29.911.678	53.218.924
Terrenos para futuras incorporações	60.502.067	63.661.801
Materiais	<u>734.125</u>	<u>742.512</u>
Total do circulante	103.091.214	131.872.969
Terrenos a comercializar (longo prazo)	<u>3.987.792</u>	<u>3.987.792</u>
	<u>107.079.006</u>	<u>135.860.761</u>

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**

---

6. OUTROS CRÉDITOS

São representados por:

6.1 Outros créditos – circulante

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Contas a receber	4.162.199	3.650.777
Dividendos a receber	572.541	-
Adiantamentos a fornecedores	1.600.973	2.523.952
Impostos a recuperar	633.457	2.136.209
Cessões de créditos	22.340.195	22.340.195
Outros créditos	3.466.973	3.879.837
	<u>32.776.338</u>	<u>34.530.970</u>

a) Contas a receber

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

b) Cessões de créditos

	<u>Controladora e consolidado</u>
Contas a receber de clientes cedidas para instituições financeiras	30.337.705
Rendas a apropriar	(1.478.004)
Valores antecipados por conta da cessão	<u>(6.519.506)</u>
	<u>22.340.195</u>

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

##### 6.2 Outros créditos – longo prazo

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Cessões de créditos	11.016.760	11.016.760
Contas a receber de clientes, referente venda de área comercial	1.682.748	1.682.748
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	459.500
	<u>12.699.508</u>	<u>13.159.008</u>

##### a) Cessões de créditos

	<u>Controladora e consolidado</u>
Contas a receber de clientes cedidas para instituições financeiras	23.099.597
Rendas a apropriar	(2.745.140)
Valores antecipados por conta da cessão	(9.337.697)
	<u>11.016.760</u>

#### 7. DEPÓSITOS JUDICIAIS

São representados por valores depositados judicialmente referentes a processos em andamento (nota explicativa nº 13), conforme demonstrado a seguir:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
COFINS	12.286.731	16.210.901
PIS sobre a receita	4.272.278	5.548.496
Outros	657.530	693.818
	<u>17.216.539</u>	<u>22.453.215</u>

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

### 8. INVESTIMENTOS

São representados por:

	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Participação %	Equivalência Patrimonial	Saldos dos investimentos	
					Controladora	Consolidado
SCP Campinas	43.299	-	99,99	-	43.299	-
SCP Verona	25.805	-	50,00	-	12.902	-
SCP Guarujá	3.991.062	(144.157)	95,76	(138.041)	3.821.737	-
Rossi-GNO						
Incorporadora Ltda.	2.165.296	20.561	70,00	14.393	1.515.707	-
Rossi Securities Ltda.	952.908	24.325	99,99	24.325	952.907	-
Rossi Trust e						
Participações Ltda.	1.535.955	65.747	99,99	65.746	1.535.954	-
Dália Empreendimentos						
Imobiliários Ltda.	9.617.241	145.148	50,00	72.574	4.808.621	-
Rossi – AEM						
Incorporadora Ltda.	10.141.068	844.344	50,00	422.172	5.070.534	-
Gerânio Incorporadora Ltda.	5.727.610	(1.248)	5,60	(70)	320.656	-
Orquídea Incorporadora Ltda.	1.054.816	(90.262)	99,99	(90.262)	1.054.816	-
Caliandra Incorporadora Ltda.	1.584	(416)	99,95	(416)	1.583	-
Miosótis Incorporadora Ltda.	2.000	-	99,95	-	1.999	-
Hibisco Incorporadora Ltda.	2.000	-	99,95	-	1.999	-
Jasmim Incorporadora Ltda.	2.000	-	0,05	-	1	-
Begônia Incorporadora Ltda.	2.000	-	0,05	-	1	-
Tulipa Incorporadora Ltda.	500.573	(77)	0,01	-	1	-
América Properties S.A.	19.389.168	(429.312)	99,99	(429.311)	19.389.166	-
Ágio América Properties S.A.					1.895.021	1.895.021
Amortização do Ágio					(315.837)	(315.837)
Outros					115.012	117.361
				(58.890)	40.226.079	1.696.545

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 e comerciais, sob modalidade similar à da Rossi Residencial S.A.. As sociedades SCP Campinas e SCP Verona não tiveram operações no trimestre findo em 31 de março de 2003.

As demonstrações financeiras das sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e da consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela sociedade controladora, descritas na nota explicativa nº 3.

As demonstrações financeiras das sociedades investidas foram revisadas pelos auditores independentes da Sociedade, na extensão julgada necessária.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

**9. ATIVO IMOBILIZADO**

É representado por:

	Taxa anual de depreciação %	Controladora	Consolidado
Máquinas e equipamentos	10	5.100	5.100
Móveis e utensílios	10	214.284	320.690
Instalações	10	311.472	311.472
Equipamentos de processamento de dados	20	1.056.299	1.180.718
Veículos	20	149.631	259.632
Direitos de uso	-	79.709	93.709
Marcas e patentes	-	108.098	118.810
Obras de arte	-	6.218	6.218
		<u>1.930.811</u>	<u>2.296.349</u>
Depreciações acumuladas		<u>(825.314)</u>	<u>(1.031.554)</u>
		<u>1.105.497</u>	<u>1.264.795</u>

**10. DIFERIDO**

É representado por:

	Controladora	Consolidado
Gastos com projetos em desenvolvimento	1.176.837	1.176.837
Gastos com softwares	8.313.393	8.592.583
Amortizações acumuladas	<u>(5.471.258)</u>	<u>(5.585.328)</u>
	<u>4.018.972</u>	<u>4.184.092</u>



01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

**11. FINANCIAMENTOS**

São representados por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Circulante:		
Créditos imobiliários	17.849.912	23.461.247
Financiamentos para capital de giro	6.899.609	6.899.609
BNDES	1.521.207	1.521.207
	<u>26.270.728</u>	<u>31.882.063</u>
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Longo prazo:		
Créditos imobiliários	5.539.177	9.768.837
Financiamentos para capital de giro	1.990.398	1.990.398
BNDES	126.187	126.187
	<u>7.655.762</u>	<u>11.885.422</u>

a) Créditos imobiliários

Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos a juros que variam de 13% a 18% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR, a serem pagos em prestações com vencimento até 2005. 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 3,60% a 16,80% 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.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

##### c) BNDES

Corresponde a financiamentos mediante abertura de crédito de Apoio ao 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 31 de março de 2003, os financiamentos estão lastreados nas seguintes garantias:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Caução de contas a receber de clientes	6.711.267	6.711.267
Hipotecas dos imóveis objeto dos créditos imobiliários	23.389.089	33.230.084
Notas promissórias avalizadas pelos acionistas controladores	3.826.134	3.826.134
	<u>33.926.490</u>	<u>43.767.485</u>

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

São representadas por contratos de compras de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários. As parcelas correntes e de longo prazo são alocadas de acordo com o vencimento dos pagamentos a serem efetuados.

#### 13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
COFINS	17.616.299	22.206.148
PIS sobre receita	3.840.484	4.784.030
Provisão para contribuição social	-	25.611
Outros tributos	26.720	278.751
	<u>21.483.503</u>	<u>27.294.540</u>

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A Sociedade questiona judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à COFINS e ao PIS, para os quais existe depósito judicial (nota explicativa nº 7). Com base na opinião de seus assessores jurídicos, a Sociedade mantém provisionado o montante relativo a esses tributos até o encerramento dos referidos pleitos.

#### 14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

São compostas por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Valores a pagar por rescisões de clientes	3.261.486	3.904.771
Participação dos administradores a pagar	114.007	114.007
Provisão para contingências	246.076	246.076
Contas a pagar	7.246.032	3.748.439
Retenções contratuais de fornecedores	1.303.662	1.531.422
Outras contas a pagar	79.392	79.624
	<u>12.250.655</u>	<u>9.624.339</u>

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.

b) 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.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

**15. 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 de incorporações próprias, efetuadas com base em relatórios executados pela área técnica responsável, que têm como contrapartida inicial a conta “Resultado de vendas de imóveis a apropriar”.

Os custos orçados a incorrer, em 31 de março de 2003, são compostos por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Materiais	45.474.767	54.679.373
Sub-empiteiros e serviços de terceiros	40.547.852	63.004.685
Mão-de-obra própria	7.023.780	8.413.235
Totais	<u>93.046.399</u>	<u>126.097.293</u>
Passivo circulante	59.065.854	68.546.757
Exigível a longo prazo	33.980.545	57.550.536

b) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

Representa os valores das vendas dos imóveis em construção, cuja apropriação ao resultado ocorrerá proporcionalmente ao custo incorrido nos respectivos empreendimentos, como determina o Ofício CVM SEP nº 5/95, conforme descrito na nota explicativa nº 2.d, e está assim composto:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Receitas com vendas de imóveis	148.132.852	211.816.212
Custos de construção	(80.922.370)	(108.515.741)
Terrenos	(11.293.326)	(18.509.006)
Despesas com vendas e comercialização	(11.427.971)	(14.308.740)
Juros de financiamentos	(29.139)	(40.761)
Resultado líquido a apropriar	<u>44.460.046</u>	<u>70.441.964</u>

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

16. REFIS

Em 12 de janeiro de 2001, a Sociedade controlada América Properties S.A. protocolou a “Declaração de Opção” ao Programa REFIS – PMSP.

O saldo da dívida em 31 de março de 2003 incluída no Programa REFIS é de R\$1.033.064, proveniente de exigibilidades com a Prefeitura Municipal de São Paulo (Imposto sobre Transmissão de Bens Inter-vivos – ITBI).

A Sociedade solicitou o pagamento da dívida em 120 parcelas mensais, restando 95 parcelas em 31 de março de 2003. Os valores a pagar estão registrados no passivo circulante e exigível a longo prazo.

17. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas em 31 de março de 2003, são os seguintes:

Financiamentos com empresas ligadas

	<u>R\$</u>
a) Engeplano Participações S.A. - Passivo Circulante	<u>13.096.709</u>

Referem-se a operações que a Sociedade havia efetuado com o Banco Barclays contratada em 15 de janeiro de 2002, com o Banco ABC Brasil contratadas em 8 de março de 2002, com o Banco Sudameris contratada em 9 de maio de 2000, que foram cedidas pelas instituições para a Engeplano. As condições contratuais mantiveram-se inalteradas.

	<u>R\$</u>
b) Despesas com serviços de planejamento, serviços jurídicos e Outros serviços – Resultado	<u>176.349</u>

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

### 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

O capital social é de R\$230.732.271 em 31 de março de 2003, representado por 386.814.516 ações ordinárias nominativas.

### 19. 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-se por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização no prazo de cinco anos.

Em 31 de março de 2003, a Sociedade apresenta saldo de prejuízos fiscais a compensar com imposto de renda e contribuição social no montante de R\$28.808.664 (R\$35.676.144 - consolidado), estando R\$28.671.180 limitados à compensação de 30% ao ano. O saldo das diferenças temporárias representam o montante de R\$24.360.561.

Adicionalmente, R\$39.714.560 (R\$40.072.178 - consolidado) representam valores apropriados aos resultados pelo método de custos incorridos e que serão objeto de tributação em períodos futuros.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

A apuração dos impostos diferidos e correntes para os exercícios está apresentada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	2003	2002	Varição	2003	2002	Varição
Imposto de renda e contribuição social diferidos - ativo:						
Sobre prejuízos fiscais	9.794.946	9.794.946	-	12.129.889	12.129.889	-
Sobre diferenças temporárias	6.840.188	6.735.766	104.422	8.282.590	8.178.168	104.422
	<u>16.635.134</u>	<u>16.530.712</u>	<u>104.422</u>	<u>20.412.479</u>	<u>20.308.057</u>	<u>104.422</u>
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	13.502.951	13.243.586	259.365	13.624.541	13.365.176	259.365
Despesas de imposto de renda e contribuição social do ano			-			(120.181)
Resultado de imposto de renda e contribuição social			<u>(154.943)</u>			<u>(275.124)</u>

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

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:

Exercícios	Controladora	Consolidado
Valores nominais em 31 de março de 2003:		
2004	5.340.892	5.340.892
2005	4.454.054	5.083.608
2006	-	1.705.389
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais a compensar	9.794.946	12.129.889
Impostos diferidos sobre diferenças temporárias (a)	6.840.188	8.282.590
	<u>16.635.134</u>	<u>20.412.479</u>

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

Valores presentes em 31 de março de 2003:

2004	4.219.305	4.219.305
2005	2.984.216	3.406.017
2006	-	937.964
	<hr/>	<hr/>
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais a compensar	7.203.521	8.563.286
Impostos diferidos sobre diferenças temporárias (a)	6.840.188	8.282.590
	<hr/>	<hr/>
	14.043.709	16.845.876
	<hr/>	<hr/>

(a) Serão realizados quando do desfecho dos questionamentos judiciais em andamento conforme descrito nas Notas 7 e 13.

## 20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Sociedade restringem-se às aplicações financeiras e à captação de empréstimos para capital de giro e financiamentos à produção, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos nas notas explicativas nº 2.

## 21. SEGUROS

A Sociedade mantém, em 31 de março de 2003, 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 na matriz e escritórios regionais.
- d. Seguro término de obras – garante a entrega da obra aos promitentes compradores.



---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

22. CPMF

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

	2003
Controladora	256.061
Consolidado	329.118

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

QUADRO SUPLEMENTAR

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO FLUXO DE CAIXA EM 31 DE MARÇO DE 2003 E DE 2002 (Em reais)

	2003	2002
<b>DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Recebimentos:		
Venda de imóveis de incorporações	55.013.439	31.115.392
Serviços prestados	38.961	1.923
Pagamentos:		
Custos de construção dos empreendimentos	(22.683.913)	(16.948.790)
Pagamento de terrenos	(6.124.632)	(3.769.287)
Despesas administrativas	(5.969.413)	(5.350.039)
Despesas de marketing e comercialização	(8.946.764)	(4.285.529)
Rescisões de clientes	(463.062)	(300.676)
Impostos e contribuições	(4.820.977)	(1.970.974)
Fluxo líquido das atividades operacionais	6.043.639	(1.507.980)
<b>DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Pagamentos:		
Aquisição de ativo imobilizado	(18.847)	(19.088)
Aquisição e desenvolvimento de softwares	(103.044)	(42.315)
Gastos com pesquisa e desenvolvimento de projetos	(38.144)	(59.843)
Fluxo líquido das atividades de investimento	(160.035)	(121.246)
<b>DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS</b>		
Recebimentos (Pagamentos):		
Empréstimos bancários, líquidos de amortizações	(7.496.417)	(10.462.003)
Recebimentos (Pagamentos) de dívidas de empresas ligadas	(10.399.085)	9.116.781
Despesas financeiras líquidas	(523.014)	(97.441)
Fluxo líquido das atividades financeiras	(18.418.516)	(1.442.663)
Fluxo de caixa do período	(12.534.912)	(3.071.889)
<b>CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS</b>		
No início do período	35.433.723	28.913.252
No final do período	22.898.811	25.841.363

---

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 e comerciais. Em decorrência de condições peculiares do mercado de incorporações imobiliárias, por vezes, a Companhia necessita utilizar sociedades em conta de participação e/ou sociedades de propósito específico para a realização dos mencionados empreendimentos imobiliários. Para fins contábeis, essas sociedades investidas são consideradas como empresas independentes.

Assim, com o 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	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A.	61.065.751/0001-80

06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/2003	4 - 31/12/2002
1	Ativo Total	626.474.751	608.806.714
1.01	Ativo Circulante	321.677.783	306.610.426
1.01.01	Disponibilidades	22.898.811	35.433.723
1.01.01.01	Caixa e Bancos	4.375.091	10.510.481
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	18.523.720	24.923.242
1.01.02	Créditos	132.375.033	97.915.806
1.01.02.01	Clientes	132.375.033	97.915.806
1.01.03	Estoques	131.872.969	140.056.055
1.01.03.01	Imóveis a Comercializar	131.872.969	140.056.055
1.01.04	Outros	34.530.970	33.204.842
1.01.04.01	Outros Créditos	34.530.970	33.204.842
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	297.651.536	294.645.821
1.02.01	Créditos Diversos	233.854.808	230.986.385
1.02.01.01	Clientes	233.854.808	230.986.385
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	63.796.728	63.659.436
1.02.03.01	Depósitos Judiciais	22.453.215	22.381.284
1.02.03.02	Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos	20.412.479	20.308.057
1.02.03.03	Aplicações Financeiras	3.784.234	3.387.322
1.02.03.04	Outros Créditos	13.159.008	13.594.981
1.02.03.05	Imóveis a Comercializar	3.987.792	3.987.792
1.03	Ativo Permanente	7.145.432	7.550.467
1.03.01	Investimentos	1.696.545	1.739.450
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	1.696.545	1.739.450
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0
1.03.02	Imobilizado	1.264.795	1.355.999
1.03.03	Diferido	4.184.092	4.455.018

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 - 31/03/2003	4 - 31/12/2002
2	Passivo Total	626.474.751	608.806.714
2.01	Passivo Circulante	173.944.391	162.675.508
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	31.882.063	26.508.016
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	4.287.084	4.324.634
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	27.294.540	28.187.998
2.01.05	Dividendos a Pagar	1.040.301	1.040.301
2.01.06	Provisões	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	13.096.709	14.878.346
2.01.08	Outros	96.343.694	87.736.213
2.01.08.01	Outras Contas a Pagar	9.624.339	11.991.994
2.01.08.02	Salários e Encargos Sociais	2.919.778	2.650.283
2.01.08.03	Custo Orçado a Incurrir	68.546.757	47.791.996
2.01.08.05	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	15.252.820	25.301.940
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	163.239.643	159.391.996
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	11.885.422	18.435.924
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	14.527.112	14.277.656
2.02.03.01	Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos	13.624.541	13.365.176
2.02.03.02	Imp. de Renda e Contr. Social REFIS	902.571	912.480
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.05	Outros	136.827.109	126.678.416
2.02.05.01	Custo Orçado a Incurrir	57.550.536	57.802.337
2.02.05.02	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	8.834.609	11.126.682
2.02.05.03	Resultado de Vendas Imóveis a Apropriar	70.441.964	57.749.397
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.04	Participações Minoritárias	16.117.929	15.624.308
2.05	Patrimônio Líquido	273.172.788	271.114.902
2.05.01	Capital Social Realizado	230.732.271	150.732.271
2.05.02	Reservas de Capital	27	79.293.955
2.05.02.01	Reservas de Capital	27	27
2.05.02.02	Adiant. p/ Futuro Aumento de Capital	0	79.293.928
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	41.088.676	41.088.676
2.05.04.01	Legal	3.928.054	3.928.054
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

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

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

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

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/03/2003	4 -31/12/2002
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	37.160.622	37.160.622
2.05.04.07.01	Reserva de Retenção de Lucros	37.160.622	37.160.622
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.351.814	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 - 01/01/2003 a 31/03/2003	4 - 01/01/2003 a 31/03/2003	5 - 01/01/2002 a 31/03/2002	6 - 01/01/2002 a 31/03/2002
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	39.330.918	39.330.918	23.788.052	23.788.052
3.02	Deduções da Receita Bruta	(1.788.190)	(1.788.190)	(1.319.697)	(1.319.697)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	37.542.728	37.542.728	22.468.355	22.468.355
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(29.224.156)	(29.224.156)	(19.037.128)	(19.037.128)
3.05	Resultado Bruto	8.318.572	8.318.572	3.431.227	3.431.227
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(6.054.749)	(6.054.749)	(14.012.635)	(14.012.635)
3.06.01	Com Vendas	(5.449.803)	(5.449.803)	(7.662.940)	(7.662.940)
3.06.01.01	Despesas Comerciais	(5.449.803)	(5.449.803)	(7.662.940)	(7.662.940)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(6.420.953)	(6.420.953)	(5.803.066)	(5.803.066)
3.06.02.01	Despesas Administrativas	(6.420.953)	(6.420.953)	(5.803.066)	(5.803.066)
3.06.03	Financeiras	6.166.143	6.166.143	(521.916)	(521.916)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	26.800.351	26.800.351	8.075.435	8.075.435
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(20.634.208)	(20.634.208)	(8.597.351)	(8.597.351)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(350.136)	(350.136)	(24.713)	(24.713)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	2.263.823	2.263.823	(10.581.408)	(10.581.408)
3.08	Resultado Não Operacional	(143.265)	(143.265)	1.545	1.545
3.08.01	Receitas	0	0	1.545	1.545
3.08.02	Despesas	(143.265)	(143.265)	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	2.120.558	2.120.558	(10.579.863)	(10.579.863)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(275.124)	(275.124)	3.072.193	3.072.193
3.11	IR Diferido	0	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.01.01	Funcionários	0	0	0	0
3.12.01.02	Administradores	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 - 01/01/2003 a 31/03/2003	4 - 01/01/2003 a 31/03/2003	5 - 01/01/2002 a 31/03/2002	6 - 01/01/2002 a 31/03/2002
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.14	Participações Minoritárias	(493.620)	(493.620)	(97.782)	(97.782)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	1.351.814	1.351.814	(7.605.452)	(7.605.452)
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	386.814.516	386.814.516	128.750.000	128.750.000
	LUCRO POR AÇÃO	0,00349	0,00349		
	PREJUÍZO POR AÇÃO			(0,05907)	(0,05907)



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 PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2003

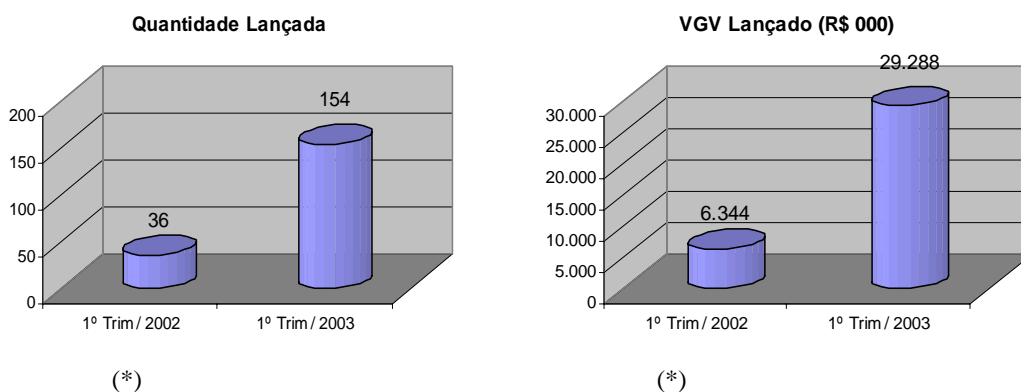
PRODUTOS, LANÇAMENTOS E PERFORMANCE COMERCIAL:

Durante o primeiro trimestre de 2003, a Rossi Residencial lançou empreendimentos destinados ao público de classe média-alta. Foram lançados, neste trimestre, na cidade de Campinas – S.P., dois empreendimentos da linha Noblesse:

1) “*Spazio de La Natura*”, empreendimento com 90 apartamentos de três dormitórios, área-útil de 97 m<sup>2</sup> e preço-médio de R\$ 166 mil, totalizando “Valor Geral de Vendas” (VGV) de R\$ 14.952 mil;

2) “*Spazio de La Inspirazione*”, empreendimento com 64 apartamentos de quatro dormitórios, área-útil de 140 m<sup>2</sup> e preço-médio de R\$ 224 mil, totalizando “Valor Geral de Vendas” (VGV) de R\$ 14.336 mil.

Os gráficos abaixo apresentam a comparação do volume de lançamentos, neste trimestre, em relação a igual período do ano anterior:



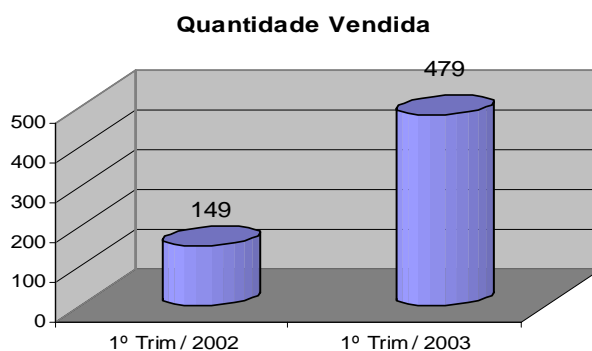
(\*) Os dados de 2002 não incluem as operações da subsidiária América Properties S.A., cujo controle acionário foi adquirido em outubro de 2002.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

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

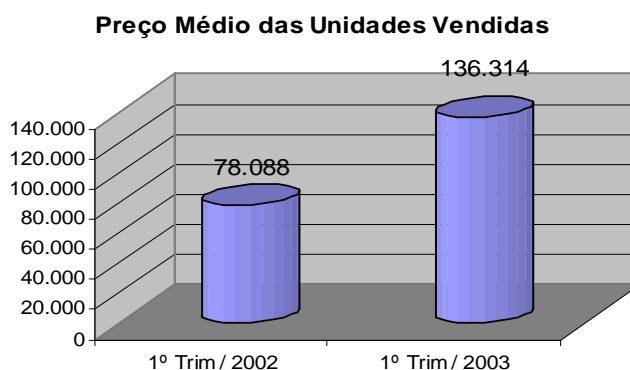
Além do volume de lançamentos, também as vendas, neste trimestre, apresentaram forte incremento em relação ao primeiro trimestre de 2002. A quantidade de imóveis vendidos (líquido de rescisões) aumentou 221%, passando de 149 no primeiro trimestre de 2002 para 479 em 2003. Este incremento e o próprio volume de vendas, superior à quantidade lançada, decorreu do alto volume de empreendimentos lançados nos últimos meses de 2002 e cujas vendas concretizaram-se neste primeiro trimestre de 2003.



(\*)

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

Da mesma forma, o preço médio das unidades comercializadas cresceu 74%, passando de R\$ 78 mil no primeiro trimestre de 2002 para R\$ 136 mil em 2003. Este aumento deveu-se à maior concentração, nos últimos meses, de lançamentos de empreendimentos destinados ao público de classe mais elevada.



(\*)

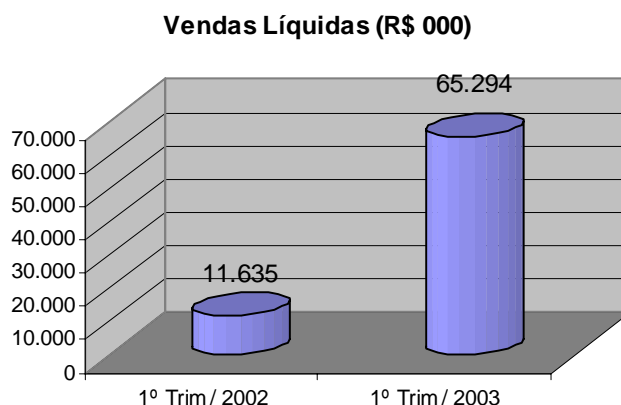
(\*) Os dados de 2002 não incluem as operações da subsidiária América Properties S.A., cujo controle acionário foi adquirido em outubro de 2002.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

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

A combinação do aumento da quantidade vendida com o incremento do preço médio resultou em aumento de 461% no valor global das vendas (líquidas de rescisões), que passou de R\$ 11.635 no primeiro trimestre de 2002 para R\$ 65.294 no primeiro trimestre de 2003.



(\*)

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

## RESULTADOS:

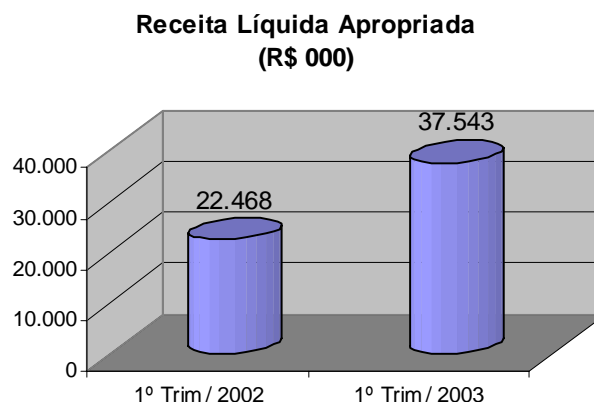
O substancial aumento do volume de lançamentos e de vendas, anteriormente comentado, embora ainda não esteja totalmente refletido nos resultados do primeiro trimestre de 2003, haja vista que a apropriação dos resultados destas vendas ocorrerá à medida da evolução física das obras dos respectivos empreendimentos (*cujo prazo médio de construção é aproximadamente 20 meses*), já contribuiu fortemente para a elevação do volume de receitas apropriadas, elevação da carteira de recebíveis, aumento da geração operacional de caixa e, principalmente, incremento do saldo de resultados a apropriar, conforme apresentado a seguir:

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

### 08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

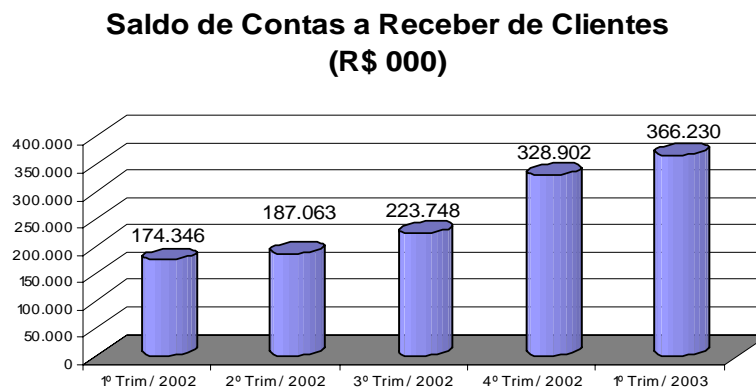
A receita apropriada passou de R\$ 22.468 mil no primeiro trimestre de 2002 para R\$ 37.543 mil em 2003, demonstrando 67% de aumento.



(\*)

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

A carteira de contas a receber de clientes passou de R\$ 174.346 mil em março de 2002 para R\$ 366.230 mil em 2003, correspondendo 110% de aumento.



(\*)

(\*)

(\*)

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

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

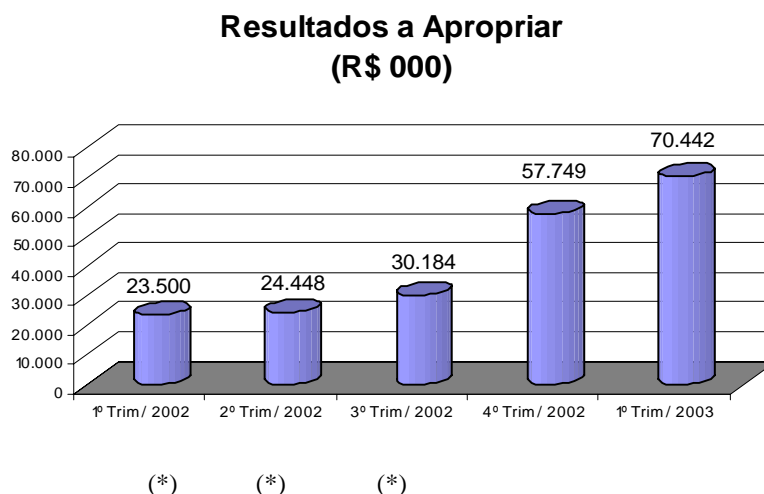
61.065.751/0001-80

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

Adicionalmente, o produto do recebimento destas vendas proporcionou que a geração operacional de caixa (*apresentada em quadro suplementar às demonstrações financeiras*), que no primeiro trimestre de 2002 foi negativa em R\$ 1.508 mil, no primeiro trimestre de 2003 se tornasse positiva em R\$ 6.044 mil.

A conta de “Resultados a Apropriar” passou de R\$ 23.500 mil em março de 2002 para R\$ 70.442 mil em março de 2003, representando acréscimo de 200%.

O gráfico a seguir demonstra a evolução trimestral desta conta, em 2002 e 2003.



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

#### AUMENTO DE CAPITAL E SOLIDEZ FINANCEIRA:

Em fevereiro de 2003 foi efetivado o aumento de capital, mediante a emissão e distribuição pública de ações no montante de R\$ 80 milhões. Os recursos provenientes deste aumento de capital situaram a empresa em posição de extrema solidez financeira. Tais recursos foram usados para amortização de endividamento e aquisição de terrenos para novos empreendimentos. O endividamento bancário líquido, que em março de 2002 equivalia 20,4% do patrimônio líquido, passou a corresponder a 9,8% do patrimônio líquido em março de 2003. Nesta mesma data, o índice de liquidez corrente situa-se em 1,85, e a liquidez seca em 1,09, demonstrando a posição de extrema solidez na qual a empresa se encontra.

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

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

---

**PORTFOLIO:**

**OBRAS EM ANDAMENTO:**

A Rossi Residencial e empresas controladas encerram o primeiro trimestre de 2003 com 32 canteiros de obras, compreendendo 40 empreendimentos em construção, que totalizam 3.725 unidades habitacionais, correspondendo a 524.867 m<sup>2</sup> de área construída.

**TERRENOS PARA FUTURAS INCORPORAÇÕES:**

Havia em estoque, em 31 de março de 2003, trinta terrenos para lançamento de futuros empreendimentos, que totalizarão aproximadamente 6.700 unidades habitacionais, compreendendo 578.684 m<sup>2</sup> de área a ser construída e totalizando R\$ 560 milhões de potencial receita de vendas.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**16.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES**

1 - Posição acionária dos acionistas com mais de 5% de ações em 31/03/2003:

	Ordinárias/Cotas	%	Preferenciais	%	Total	%
<b>Rossi Residencial S/A</b>						
RR Trust Ltda	346.372.727	89,54	-	-	346.372.727	89,54
João Rossi Cuppoloni	35	-	-	-	35	-
Edmundo Rossi Cuppoloni	35	-	-	-	35	-
Outros	40.441.719	10,46	-	-	40.441.719	10,46
	<b>386.814.516</b>	<b>100,00</b>	-	-	<b>386.814.516</b>	<b>100,00</b>
<b>RR Trust Ltda</b>						
João Rossi Cuppoloni	8.670.488	25,87	-	-	8.670.488	25,87
Edmundo Rossi Cuppoloni	8.670.488	25,87	-	-	8.670.488	25,87
Engeplano Participações S/A	8.259.369	24,65	-	-	8.259.369	24,65
Rossi S/A	5.743.010	17,14	-	-	5.743.010	17,14
Rossi Participações S/A	2.169.231	6,47	-	-	2.169.231	6,47
Outros	14	-	-	-	14	-
	<b>33.512.600</b>	<b>100,00</b>	-	-	<b>33.512.600</b>	<b>100,00</b>
<b>Rossi S/A</b>						
João Rossi Cuppoloni	30.782.370	50,00	39.229.023	32,94	70.011.393	38,75
Edmundo Rossi Cuppoloni	30.782.370	50,00	39.229.023	32,94	70.011.393	38,75
Outros	14	-	40.632.736	34,12	40.632.750	22,50
	<b>61.564.754</b>	<b>100,00</b>	<b>119.090.782</b>	<b>100,00</b>	<b>180.655.536</b>	<b>100,00</b>
<b>Rossi Participações S/A</b>						
João Rossi Cuppoloni	22.597.220	44,20	-	-	22.597.220	44,20
Edmundo Rossi Cuppoloni	22.597.220	44,20	-	-	22.597.220	44,20
Santa Costanza Participações Ltda	5.911.546	11,56	-	-	5.911.546	11,56
Outros	20.014	0,04	-	-	20.014	0,04
	<b>51.126.000</b>	<b>100,00</b>	-	-	<b>51.126.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Santa Costanza Participações Ltda</b>						
Consulvix Engenharia S/A	14.000.499	100,00	-	-	14.000.499	100,00
Outros	1	-	-	-	1	-
	<b>14.000.500</b>	<b>100,00</b>	-	-	<b>14.000.500</b>	<b>100,00</b>
<b>Consulvix Engenharia S/A</b>						
João Rossi Cuppoloni	11.094.135	49,31	22.160.697	49,25	33.254.832	49,27
Edmundo Rossi Cuppoloni	11.094.136	49,31	22.160.697	49,25	33.254.833	49,27
Outros	312.129	1,38	679.406	1,50	991.535	1,46
	<b>22.500.400</b>	<b>100,00</b>	<b>45.000.800</b>	<b>100,00</b>	<b>67.501.200</b>	<b>100,00</b>
<b>Engeplano Participações S/A</b>						
Rossi Participações S/A	11.906.976	100,00	-	-	11.906.976	100,00
Edmundo Rossi Cuppoloni	1	-	-	-	1	-
João Rossi Cuppoloni	1	-	-	-	1	-
	<b>11.906.978</b>	<b>100,00</b>	-	-	<b>11.906.978</b>	<b>100,00</b>

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**16.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES**

---

2 - Posição acionária dos controladores, administradores e ações em circulação em 31/03/2003:

Acionistas	Ações detidas	Participação %
Controladores	352.108.072	91,03
Conselho de administração	4	0,00
Diretores	0	0,00
Ações em tesouraria	0	0,00
Ações em circulação	34.706.440	8,97
Total	386.814.516	100



---

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

1. Efetuamos uma revisão especial das Informações Trimestrais - ITRs da Rossi Residencial S.A. (controladora e consolidado) compreendendo o balanço patrimonial em 31 de março de 2003, a demonstração do resultado para o trimestre findo naquela data, o relatório de desempenho e as informações relevantes.
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, em: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas Contábil, Financeira e Operacional da Sociedade quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações da Sociedade.
3. Baseados em nossa revisão especial, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas Informações Trimestrais referidas no parágrafo 1 para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 em 31 de dezembro de 2002, apresentado para fins comparativos, foi por nós examinado conforme relatório, sem ressalva, datado de 10 de março de 2003, e a demonstração do resultado para o trimestre findo em 31 de março de 2002, apresentada para fins comparativos, foi revisada por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 30 de abril de 2002, sem ressalvas.

São Paulo, 07 de maio de 2003.

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

---

---

**19.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS**

---

Grupo 16 – Outras informações que a companhia entenda relevantes.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01630-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ROSSI RESIDENCIAL S/A.	3 - CNPJ 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	7
04	01	NOTAS EXPLICATIVAS	9
05	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	27
06	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	28
06	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	29
07	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	31
08	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE	33
16	01	OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES	39
17	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	41
19	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	42