

# ROSSI

## ROSSI RESIDENCIAL S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CNPJ nº 61.065.751/0001-80

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2022 e, apesar de desafiar, seguimos confiantes quanto ao futuro da Companhia e quanto à manutenção da normalidade de nossas operações. No último mês de setembro, protocolamos um pedido de Recuperação Judicial junto à Vara de Falências de São Paulo, como forma de garantir a continuidade da recuperação de nosso fluxo de caixa e até o momento, o processo evoluiu conforme previsto. Tivemos (i) o deferimento do pedido durante o próprio mês de setembro, que determinou a suspensão de todas as ações e execuções em curso contra o Grupo Rossi, bem como a liberação dos ativos e constritos nestes processos; (ii) a nomeação do Administrador Judicial, com quem a Companhia tem interação bastante, de forma a garantir a máxima lisura e transparência ao processo; e (iii) a apresentação, no início de dezembro, da primeira versão do plano de recuperação judicial da Companhia, contendo os meios de recuperação e a sua viabilidade econômica. Com relação a uma eventual perda de credibilidade junto aos clientes e aos danos causados por este processo à imagem da Companhia, nós ainda não percebemos ou identificamos qualquer impacto relevante do pedido de Recuperação Judicial sobre a operação comercial da Companhia. Tivemos uma queda de 58% nas vendas brutas de 2022, quando comparado a 2021, mas isto reflete uma tendência verificada ao longo de todo o ano e está associada ao número de unidades penhoradas judicialmente, que bloquearam e inviabilizaram a comercialização de parte do nosso estoque. Com a determinação do juízo para liberação destas constrições,

espera-se que o volume de vendas volte a crescer e estes frutos já estão sendo colhidos nos primeiros meses de 2023. Além disso, vimos também, no 4º trimestre, que o VSO de repasse atingiu 22% e se manteve estável, em comparação ao mesmo período do ano anterior e, apesar da menor entrada em caixa verificada no segundo semestre em função da redução nas vendas e no Contas a Receber de vendas prontas, os esforços realizados pela Companhia para redução de seus custos e simplificação da sua estrutura operacional continuaram rendendo resultados positivos. As despesas administrativas e comerciais, por exemplo, caíram 29% em 2022 e, associadas à suspensão das execuções judiciais, permitiram, que a Companhia encerrasse o ano com uma disponibilidade de caixa 81% superior ao verificado em junho, ou seja, alguns meses antes do pedido de Recuperação Judicial. Estas conquistas reforçam a nossa confiança de que, no curto prazo, a Companhia seguirá vivenciando um cenário de normalidade operacional, sem apresentar prior relevante nos seus principais indicadores e permitindo que a administração tenha como principal objetivo de 2023 a aprovação do plano de recuperação judicial do grupo Rossi. É isto que criará as condições favoráveis para uma retomada do crescimento no longo prazo, possibilitando a atração de novos investimentos e o desenvolvimento de novos projetos.

**Fernando Miziara de Mattos Cunha - CEO**

### CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

A Sociedade, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Contrato de Participação no Novo Mercado, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela B3 (antiga BM&FBOVESPA) e do Regulamento de Sanções, neste Estatuto Social, nas disposições da Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nos regulamentos da B3 (antiga BM&FBOVESPA) e nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos de seu Regulamento de Arbitragem.

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro (prejuízo) por ação)

	BALANÇOS PATRIMONIAIS			
	Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	3	363	674	3.143
Títulos e valores mobiliários	4	39.854	65.484	2.464
Contas a receber de clientes	4	39.854	65.484	79.549
Imóveis a comercializar	6	46.885	49.628	269.219
Outros créditos	8	6.387	6.476	15.490
		<b>93.489</b>	<b>122.262</b>	<b>372.166</b>
<b>Não circulante</b>				
Contas a receber de clientes	5	19.097	11.395	34.909
Depósitos judiciais	6	15.908	15.156	184.066
Partes relacionadas	17	1.090.758	1.221.859	10.749
Adiantamento a parceiros de negócios	7	–	93.937	–
Investimentos	9	1.528.195	1.845.818	24.662
Imobilizado	10	280	512	280
Intangível	10	1.230	1.230	1.230
		<b>2.675.018</b>	<b>3.214.182</b>	<b>301.530</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.768.507</b>	<b>3.336.444</b>	<b>673.696</b>

	DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO			
	Controladora		Consolidado	
	Notas	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2021 a 31/12/2021
Receita de vendas/Provisão de distratos	18	(38.142)	13.170	(37.403)
Custo dos imóveis vendidos/				
Reversão de provisão de distratos	19	20.673	(6.071)	542
<b>Resultado bruto</b>		<b>(17.469)</b>	<b>7.099</b>	<b>(36.861)</b>
<b>Recargas/despesas</b>				
Despesas administrativas	20a	(13.845)	(12.752)	(15.641)
Despesas/despesas comerciais	20b	(2.963)	(3.323)	(7.963)
Administração e diretoria	17b	(6.753)	(6.713)	(6.753)
Depreciações e amortizações		(1.313)	(2.302)	(1.313)
Resultado de equivalência patrimonial		(184.803)	(191.315)	(5.004)
Outras receitas/(despesas) líquidas	20c	(157.286)	(170.718)	(289.282)
<b>Resultado do lucro (prejuízo) financeiro</b>		<b>(384.432)</b>	<b>(380.204)</b>	<b>(362.817)</b>
Despesas financeiras	21	1.342	246.299	5.936
Despesas financeiras	21	(43.503)	(27.066)	(94.180)
<b>Prejuízo antes dos impostos</b>		<b>(426.594)</b>	<b>(160.791)</b>	<b>(451.061)</b>
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	16d	20	(29.893)	(4.019)
Diferidos	16d	68	–	(13.036)
<b>Prejuízo do período</b>		<b>(426.506)</b>	<b>(190.684)</b>	<b>(426.506)</b>
<b>Lucro líquido/(prejuízo) atribuível a:</b>				
Acionistas controladores		–	–	(426.505)
Acionistas não controladores		–	–	(15.538)
<b>Lucro líquido/(prejuízo) por ação atribuído aos acionistas</b>				
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)		–	–	(190.684)
Básico	23c	(22,4606)	(11,8129)	(22,4606)
Diluído	23c	(22,4606)	(11,8129)	(22,4606)

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

	Controladora		Consolidado	
	Notas	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2021 a 31/12/2021
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(426.506)</b>	<b>(190.684)</b>	<b>(442.044)</b>
Outros resultados abrangentes				
<b>Resultado abrangente do exercício</b>		<b>(426.506)</b>	<b>(190.684)</b>	<b>(442.044)</b>
Resultado abrangente do exercício atribuível a:				
Acionistas controladores		–	(426.506)	(190.684)
Acionistas não controladores		–	(15.538)	1.813
<b>Resultado abrangente por ação atribuído aos acionistas</b>				
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)		–	–	(190.684)
Básico	23c	(22,4606)	(11,8129)	(22,4606)
Diluído	23c	(22,4606)	(11,8129)	(22,4606)

### DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

	Controladora		Consolidado	
	Notas	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2021 a 31/12/2021
<b>Receitas</b>				
Vendas de imóveis e serviços prestados		1.984	13.452	(14.106)
Outras receitas (despesas)		(40.043)	(4.917)	(192.803)
Baixa (provisão) para créditos de liquidação duvidosa		(40.043)	(5.231)	(24.146)
		<b>(138.480)</b>	<b>8.002</b>	<b>(231.055)</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos dos imóveis vendidos		20.673	(6.071)	542
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(71.775)	(179.208)	(117.543)
		<b>(51.102)</b>	<b>(185.279)</b>	<b>(116.941)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>		<b>(189.582)</b>	<b>(177,277)</b>	<b>(348.056)</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciações e amortizações		(1.313)	(2.302)	(1.313)
Valor líquido produzido pela entidade		<b>(190.895)</b>	<b>(179.579)</b>	<b>(349.369)</b>
<b>Valor adicionado recebido em Transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial		(184.803)	(191.315)	(5.004)
Receitas financeiras		1.419	246.340	6.122
Outros itens		–	–	251.863
		<b>(183.384)</b>	<b>55.025</b>	<b>1.118</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>		<b>(374.279)</b>	<b>(124.555)</b>	<b>(348.251)</b>
Distribuição do valor adicionado				
Remuneração direta		4.597	5.149	4.600
Benefícios		940	916	964
F.G.T.S.		342	349	342
		<b>5.880</b>	<b>6.391</b>	<b>5.906</b>
Impostos, taxas e contribuições				
Fiscais		2.100	107	(7.049)
Municipais		638	457	651
		<b>2.738</b>	<b>32.568</b>	<b>(6.399)</b>
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e despesas Bancárias		43.503	27.066	94.180
Aluguéis		106	105	107
		<b>43.610</b>	<b>27.171</b>	<b>129.930</b>
Remuneração de capitais próprios				
(Prejuízos incorridos) lucros retidos		(426.505)	(190.685)	(426.506)
		<b>(426.506)</b>	<b>(190.685)</b>	<b>(426.506)</b>
Participação dos não-controladores nos lucros retidos		–	(15.538)	1.813
		<b>(374.279)</b>	<b>(124.555)</b>	<b>(348.251)</b>

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Rossi Residencial S.A. – em recuperação judicial (“Rossi” ou “Rossi Residencial”) e de suas investidas compreendem: (a) a incorporação, a construção, o desenvolvimento de loteamentos e a comercialização de imóveis residenciais, comerciais e de terrenos; (b) a prestação de serviços de engenharia civil, por meio das operações próprias; e (c) a participação em Sociedades de Propósito Específico – SPEs e em consórcios. A Companhia é uma sociedade por ações, domiciliada no Brasil, com sede na capital do Estado de São Paulo, com registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM desde 10 de julho de 1997 e ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo (incluindo B3, antiga BM&FBOVESPA), sendo inserido no segmento especial denominado Novo Mercado em janeiro de 2000. **1.1. Recuperação Judicial:** Conforme Fato Relevante divulgado em 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou um pedido de Renomeação Judicial nº 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, que englobou a Rossi e mais 313 sociedades integrantes do seu grupo econômico. O pedido de Recuperação Judicial foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juízo e também foi ratificado pelos acionistas da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 20 de outubro de 2022. A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências: a nomeação da Wald Administração de Falências e Empresas em Recuperação Judicial Ltda. para atuar como administradora judicial na Recuperação Judicial, adicionalmente o Juiz de Direito ficou em R\$100.000 (cem mil reais) mensais os honorários do Administrador Judicial de forma provisória até que seja firmado o valor total da proposta de honorários. Os honorários provisórios serão incorporados no cálculo da remuneração definitiva; a suspensão de todas as ações e execuções atualmente em curso contra o Grupo Rossi, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da decisão liminar concedida no dia do pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 6º da Lei nº 11.101/2005; a liberação de valores e imóveis constritos por juízes civis e trabalhistas, nos processos de execução de créditos sujeitos à Recuperação Judicial; a expedição de edital, nos termos do artigo 53, § 1º da Lei nº 11.101/2005, com prazo de 15 (quinze) dias contados da data da sua publicação, para apresentação de credores e/ou dividas judicialmente, sob pena de extinção do processo; a Recuperação Judicial; e a apresentação do plano de recuperação judicial do Grupo Rossi no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação da decisão judicial de deferimento, nos termos do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005. Todas estas determinações foram cumpridas e a Companhia apresentou o seu plano de recuperação judicial (“PRJ”) no dia 05 de dezembro de 2022, que foi posteriormente avaliado pelo Administrador Judicial, que constatou que o Grupo Rossi atendeu todos os requisitos previstos pelo artigo 53. Os seus, o PRJ foi apresentado no prazo correto, de 60 dias da publicação da decisão que deferiu o processamento da RJ, e este contém (i) a descrição dos meios de recuperação a serem adotados pelas empresas recuperadas; (ii) a demonstração de sua viabilidade econômica; e (iii) o laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens, havendo em breve, então, a confirmação da data em que será realizada a Assembleia Geral de Credores (“AGC”), em que os credores da Companhia se reunirão para deliberar sobre as condições de pagamento propostas neste plano. Assim que isto acontecer e enquanto perdurar este processo, a Companhia manterá seus acionistas e os demais agentes do mercado informados sobre quaisquer novos desdobramentos relacionados à sua Recuperação Judicial. A Administração entende que o pedido de Recuperação Judicial representa uma etapa fundamental no processo de reestruturação econômico-financeira do Grupo Rossi iniciado em 2017, com a renegociação das principais dívidas corporativas contratadas junto às instituições financeiras. O empenho operado nessa desalavancagem financeira e na simplificação de sua estrutura operacional, somada à disponibilidade de terrenos da Rossi, com elevado potencial de VGV, e ao conhecimento e experiência de seus colaboradores possibilitam a Recuperação Judicial como ferramenta capaz de permitir uma solução global e definitiva para a reestruturação da Companhia. **1.2. Continuidade operacional:** A Companhia apresentou, (i) prejuízo no período de exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como passivo a descoberto individuais e consolidados de R\$(426.506) e R\$(442.044) e R\$(1.108.100) e R\$(1.108.463), respectivamente; (ii) passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$(1.385.440) e R\$(1.054.194), respectivamente. O êxito do processo de recuperação judicial possibilitará a continuidade das operações da Companhia, por meio da aprovação e implementação do plano de recuperação e da concretização de previsões elaboradas pela Companhia. Essas premissas e circunstâncias indicam a existência de incertezas, que poderão gerar dúvida sobre a continuidade da Companhia, porém, na avaliação da Administração da Companhia, o plano possibilitará, após a aprovação e implementação junto aos credores e juízo do judiciário, a celebração de acordos com a maioria dos credores do Grupo Rossi, solucionando, assim, grande parte do seu passivo. Adicionalmente, o Conselho de Administração acredita que a Companhia, por meio da renegociação do passivo circulante das recuperadas, nos termos, formas e condições previstas neste plano, também fornecerá condições para a recuperação econômica e operacional das empresas do Grupo Rossi, possibilitando (i) a reversão do círculo vicioso de baixa liquidez; e (ii) a atração de recursos para a Companhia, mediante novas parcerias para desenvolvimento dos projetos. **1.3. Reclassificação nos saldos comparativos:** Os saldos de Partes Relacionadas da Companhia se trata de valores movimentados entre as empresas do grupo Rossi, muito embora estivessem registrados nos ativos e passivos das empresas. Sendo assim, a Companhia decidiu apresentar os valores de forma líquida tomando-se em conta o balanço de ativos e passivos, impactando a apresentação das demonstrações financeiras de 2021. Isto se fez, efetivou as ações de alocação de referidos saldos no grupo econômico. **1.4. Passivos no R\$ 677,175 na Controladora e R\$ 677,175 no Consolidado:** Este passivo decorre de uma divergência de entendimento do Conselho de Administração em conformidade com o CPC 2.3 (IAS 8) – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de erro. Adicionalmente, os saldos de Adiantamento de Clientes – Permuta registrados das partes foram reclassificados para o passivo não circulante no montante de R\$ 55.730 (63.034 em 31 de dezembro de 2021). Esse montante apresenta contrapartida contabilizada na rubrica de “Imóveis a Comercializar” (Ativo não circulante), e que dada a sua expectativa de lançamento, o cenário adverso apresentado, a operação se encontrar em esfera judicial e incluída na listagem de credores da Recuperação Judicial (RJ), trata-se de um exígua a longo prazo. Em 31 de dezembro de 2022, as reclassificações contábeis efetuadas estão resumidas a seguir:

	Controladora em 31/12/2021		Consolidado - 31/12/2021	
	Como apresentado anteriormente	Reclassificados contábeis	Como apresentado anteriormente	Reclassificados contábeis
<b>Ativo</b>				
<b>Não Circulante-Partes Relacionadas</b>	1.899.034	(677.175) (a)	1.221.859	209.567
<b>Passivo</b>				
<b>Ativo-Adiantamento de clientes (Permuta)</b>	–	–	64.521	(63.034) (b)
<b>Não Circulante</b>				
<b>Partes Relacionadas</b>	1.929.256	(677.175) (a)	1.252.081	188.777
<b>Adiantamento de clientes (Permuta)</b>	–	–	–	(63.034) (b)
	1.929.256	(677.175)	1.252.081	188.777
<b>Total do Circulante e Não Circulante</b>	1.929.256	(677.175)	1.252.081	253.298

(a) Reclassificação para apresentação de forma líquida os saldos de cada parte relacionada.  
(b) Reclassificação para apresentação desse saldo baseado na extinta de realização.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES E AS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

**2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente, e alguns estoques e demonstrações financeiras a valor realizable. Para a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em conformidade com as IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas as estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados aquele manifestado feito pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Companhia desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e de consórcios, com a segregação dos ativos relativos a esses empreendimentos por meio dessas estruturas. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia, considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e a adoção do custo histórico como base de valor, certos ativos e passivos ao valor presente e alguns estoques e demonstrações financeiras a valor realizable. Para a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em conformidade com as IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas as estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia (vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.15). A Companhia desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico – SPE e de consórcios, com a segregação dos ativos relativos a esses empreendimentos por meio dessas estruturas. **2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente por meio de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia: (i) tem poder sobre a investida; (ii) está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e (iii) tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos variáveis. A Companhia avalia se detém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente. Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação na entidade, que pode ser classificado como operações conjuntas “joint operation” ou “joint venture”. A consolidação de uma entidade começa quando a Companhia obtém o controle e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlá-la. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas consolidadas do Grupo são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras. Nas demonstrações individuais da Controladora, as demonstrações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, e as demonstrações das empresas investidas são preparadas para o mesmo período de divulgação. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (“International Financial Reporting Standards” – IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto. **2.4. Apresentação de demonstrações por segmento:** A Administração entende que a divulgação de demonstrações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, pois efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão, por alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos. **2.5. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e de suas investidas. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira. **2.6. Caixa e equivalentes de caixa:** Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia mantém aplicações financeiras, substancialmente, representadas por Certificados de Depósito Bancário – CDBs e fundos de investimentos, e considera equivalentes de caixa quando há convertibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e está sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um fundo de investimento, normalmente, qualificado-se como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. **2.7. Títulos e valores mobiliários:** Os títulos e valores mobiliários devem ser classificados nas seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado “VJR” ou valor justo por meio de resultados abrangentes (ativos e passivos). A classificação depende do propósito para o qual foram adquiridos e do prazo de validade. **2.8. Contas a receber de clientes:** As contas a receber são avaliadas com base no custo líquido de realização. São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos. As contas a receber de clientes por incorporação de imóveis são atualizadas conforme cláusulas contratuais, sendo: (a) 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 Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, com juros de 12% ao ano (tabela “Pré”) e. Na comercialização de lotes de terrenos não incorporados, estes são atualizados pela variação do IGP-M ou INCC, dependendo das condições contratuais. As despesas na renegociação de créditos são constituídas com base na análise dos resultados das contas a receber em montante considerado pelo cliente pela Administração, levando em consideração a substancialidade das parcelas de alienação fiduciária com garantias em notas promissórias, bem como atualizações monetárias de contas a receber em atraso, uma vez que a carteira possui, substancialmente, a garantia do próprio imóvel objeto da venda. A Companhia e suas investidas realizam cessões ou securitizações de recebíveis relativos aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos. A Companhia tem operações de securitização mediante a emissão de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários – CCIs, que são cedidas a instituições financeiras, sob as quais não possuem todas as obrigações relativas ao crédito imobiliário e, portanto, no caso de não pagamento esse valor é reembolsado pela Companhia. Para essas securitizações, o valor creditado pelas instituições financeiras é registrado como passivo, pelo fato de a Companhia ainda possuir o risco do crédito e a gestão dessa carteira. **2.9. Imóveis a comercializar:** Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizable. No caso de

imóveis em construção, a parcela em estoque representa o custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, composto por custos dos





## ROSSI RESIDENCIAL S.A.

## 20. RECEITAS (DESPESAS)

## a) (Despesas) Administrativas:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários e benefícios a empregados	(5.208)	(4.345)	(5.223)	(5.029)
Serviços de terceiros	(6.620)	(6.549)	(8.129)	(10.689)
Aluguéis	(106)	(105)	(106)	(229)
Energia, água e comunicação.	(59)	(72)	(59)	(81)
Outras despesas	(1.852)	(1.681)	(2.124)	(2.175)
	<b>(13.845)</b>	<b>(12.752)</b>	<b>(15.641)</b>	<b>(18.203)</b>

## b) (Despesas) Comerciais:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Marketing e publicidade	(2.798)	(2.790)	(7.150)	(16.800)

Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
	(165)	(533)	(813)	(1.154)
	<b>(2.963)</b>	<b>(3.323)</b>	<b>(7.963)</b>	<b>(17.954)</b>

## c) Outras Receitas (Despesas) Líquidas:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ganho (perda) na alienação de investimentos	11.751	(4.355)	11.722	(2.885)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	(167)	(1.487)	(1.450)	(5.806)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(47.687)	(47.749)	(151.492)	(98.627)
Outras receitas (despesas) líquidas	(3.619)	(33.244)	15.390	(32.799)
Provisão/reversão com correção de impostos	(4.821)	(21.722)	(6.973)	(27.232)
Resultado das doações de imóveis nas operações de amortizações das dívidas corporativas e SFH	-	(8.815)	-	28.100
Desfazimento de Sociedades	(22.595)	(19.131)	(22.598)	(19.138)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (i)	(10.050)	-	524	(11.489)
Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	(80.098)	(34.215)	(134.405)	(34.215)
	<b>(157.286)</b>	<b>(170.718)</b>	<b>(289.282)</b>	<b>(204.091)</b>

(i) Provisões contábeis para perdas ao valor recuperável de terrenos e unidades concluídas disponíveis para venda.

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Receitas Financeiras:</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	-	54	1.383	884
Juros ativos sobre mútuos e clientes	254	146	2.033	2.189
Descontos financeiros obtidos (Nota 11)	-	245.508	-	245.508
Outras receitas financeiras	1.088	591	2.520	3.041
	<b>1.342</b>	<b>246.299</b>	<b>5.936</b>	<b>251.622</b>
<b>Despesas Financeiras:</b>				
Despesas bancárias	-	(1)	(201)	(796)
Impostos sobre Operações Financeiras - IOF	-	-	-	(2)
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(40.111)	(22.949)	(68.420)	(75.634)
Descontos concedidos	(3.210)	(1.809)	(15.276)	(11.271)
Outras despesas financeiras	(183)	(2.307)	(10.283)	(42.015)
	<b>(43.504)</b>	<b>(27.066)</b>	<b>(94.180)</b>	<b>(129.718)</b>
	<b>(42.162)</b>	<b>219.233</b>	<b>(88.244)</b>	<b>121.904</b>

## 22. DESPESAS COM BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

a) Programa de participação nos resultados: A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados será objeto de deliberação pelo Conselho de Administração, na forma disposta pelo inciso XVI do artigo 21 do Estatuto Social da Companhia.

## 23. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social: O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.654.090 em 31 de dezembro de 2022 e R\$ 2.611.390 em 31 de dezembro de 2021, representado por 17.153.337 ações ordinárias nominativas (pós-grupamentos). O capital social autorizado é de 20.000.000 de ações ordinárias. O capital social está assim representado em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Descrição	2022	2021
Capital social subscrito	2.677.980	2.635.280
Gastos com emissão de ações	(23.890)	(23.890)
<b>Capital social</b>	<b>2.654.090</b>	<b>2.611.390</b>

Ações em tesouraria: Até 31 de dezembro de 2022 e 2021, haviam sido adquiridas e permaciam em tesouraria 245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154. Os custos mínimos, médio ponderado e máximo por ação são, respectivamente, de R\$ 1,00, R\$ 9,35 e R\$ 25,32, (R\$ 10,00, R\$ 93,50 e R\$ 253,20, pós-grupamento de ações) e o valor de mercado dessas ações em 31 de dezembro de 2022 e 2021 era de R\$ 2,84 e R\$ 9,47 por grupo de ações nominativas. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas, e a destinação poderá ser alienação ou cancelamento. Partes das ações em tesouraria descritas no parágrafo acima, pertencem ao programa de participação em ações ("stock options") já concluído e permanecem bloqueadas por ações judiciais. b) Reservas de capital: Incluem as parcelas de reconhecimento das outorgas de plano de opção de ações. c) Resultados por ação: O cálculo do resultado por ação e do resultado diluído por ação, sobre o resultado dos exercícios em bases individual e consolidada, está demonstrado a seguir:

## DIRETORIA EXECUTIVA

## FERNANDO MIZIARA DE MATTOS CUNHA

Diretor Presidente Executivo, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## RENATA ROSSI CUPPOLONI RODRIGUES

Diretora

## CONTADOR

## PERSIO LUIZ CARELI DE CARVALHO

CRC 1SP 274.576/O-9

## Básico/diluído (i)

	2022	2021
(Prejuízo) do exercício	(426.506)	(190.684)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	16.142

## Resultado por ação/grupos de ações

	(22,4606)	(11,8129)
- básico/diluído (expresso em R\$)		

(i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antídiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não há diferença entre o prejuízo básico e o prejuízo diluído por ação. Destinações dos resultados dos exercícios: O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação: • 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais; e • 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de três anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia;

## 24. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento que não afetaram caixa e equivalentes de caixa, e essas atividades não foram incluídas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Nota	Controladora		2021	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto	9/13	22.810	22.810	225.913	225.913
Doações de imóveis para pagamentos de dívidas	6/12	-	-	(36.178)	(36.178)
Dividendos a receber - compensação com Partes Relacionadas	8/17	(25.066)	(25.066)	-	-
Reclassificação de provisão para distratos - Complemento de PECLD	5/14	(25.923)	(25.923)	(3.590)	(3.590)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9/17	(130.098)	(130.098)	(31.231)	(31.231)
<b>Total</b>		<b>(158.743)</b>	<b>(158.743)</b>	<b>183.448</b>	<b>183.448</b>

	Nota	Controladora		2021	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto	9/13	110.598	110.598	1.667	1.667
Doações de imóveis para pagamentos de dívidas	6/12	-	-	(36.178)	(36.178)
Dividendos a receber - compensação com Partes Relacionadas	8/17	(25.532)	(25.532)	(25.066)	(25.066)
Reclassificação de provisão para distratos - Complemento de PECLD	5/14	1.083	1.083	(48.615)	(48.615)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9/17	43.409	43.409	(22.834)	(22.834)
<b>Total</b>		<b>(91.172)</b>	<b>(91.172)</b>	<b>(105.960)</b>	<b>(105.960)</b>

## 25. SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são as seguintes:

## Modalidade em R\$

	2022	2021
Seguro D&O (a)	100.000	100.000
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

(a) Seguro de responsabilidade civil para executivos (D&O) - cobertura de custos de defesa em eventuais processos judiciais e câmaras de arbitragem.

## 26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Análise dos Instrumentos financeiros: A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento permanente das taxas contratadas "versus" as vigentes no mercado. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa. Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros. A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. Os riscos de crédito em contas a receber são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Os instrumentos financeiros estão registrados em contas patrimoniais e são representados por aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e

## DECLARAÇÃO

Os Membros da Diretoria da Rossi Residencial S.A. - Em recuperação Judicial, inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 61.065.751/0001-80, com sede na Rua Henri Dunant, nº 873, 6º Andar Conjunto 601 a 605, Chacara Santo Antonio, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que: (i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e (ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 14 de março de 2023.

Rossi Residencial S.A. - Em recuperação Judicial

A Diretoria

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos:

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

**Abstenção de opinião:** Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rossi Residencial S.A. - Em Recuperação Judicial ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras. **Base para abstenção de opinião:** Conforme descrito na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia apresenta (i) prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como passivo a descoberto, individual e consolidado, de R\$ (426.506) mil e R\$ (442.044) mil e R\$ (1.108.100) mil e R\$ (1.108.463) mil, respectivamente e (ii) Passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$ 1.385.440 mil e R\$ 1.054.194 mil, respectivamente. Adicionalmente, em 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou o Pedido de Recuperação Judicial, perante a 1ª vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em 29 de setembro de 2022 o Juízo da 1ª vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento da recuperação judicial da Companhia e das sociedades do seu grupo econômico nos termos do artigo 52 da Lei nº 11.101/2005. Atualmente o Plano de Recuperação Judicial (PRJ) está em fase de elaboração para posterior submissão a aprovação ou rejeição em Assembleia Geral de Credores. Essa situação indica a existência simultânea de incertezas relevantes que levantam dúvidas significativas quanto: (i) à capacidade de continuidade normal dos negócios da Companhia e de suas controladas e (ii) às bases de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas adotadas pela Administração da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 todos os ativos e passivos individuais e consolidados da Companhia estão classificados e avaliados contabilmente no pressuposto de continuidade nor-

mal dos seus negócios. Devido ao fato de a Companhia depender do êxito na implantação do PRJ e este ainda encontrar-se em elaboração, não nos foi possível concluir se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia deveriam ser preparadas com base em um pressuposto de continuidade operacional ou se deveriam ser preparadas numa base de liquidação. A base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a realização dos ativos, bem como o registro de provisões adicionais ou a suficiência das provisões registradas, o lançamento futuro de novos empreendimentos, o pagamento de fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras obrigações, dentre outros passivos e provisões dependem da conclusão e êxito do PRJ e são fatores essenciais para definir a continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Portanto, considerando esse cenário de incertezas, não nos foi possível concluir se o pressuposto de continuidade e a base para a elaboração dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apropriadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022. **Outros assuntos: Auditoria do exercício anterior:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 16 de março de 2022, sem ressalva sobre essas demonstrações financeiras e contendo parágrafo indicando incerteza relevante em relação à continuidade operacional dos negócios da Companhia. **Demonstrações do valor adicionado:** As demonstrações financeiras acima referidas incluem as demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Todavia, em decorrência da relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", também não expressamos uma opinião sobre a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) do exercício findo nessa data em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou, com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no

debêntures, cujos valores estimados de mercado são substancialmente similares aos seus respectivos valores contábeis. Adicionalmente, as contas a receber de clientes, quando relativas a obras concluídas e em andamento, podem ser negociadas em operações de securitização e/ou cessão. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

## Ativo financeiros

Categoria	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	363	674	3.143	7.510
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	-	-	<b>4.765</b>	<b>2.464</b>
Fundos de investimentos, Operações compromissadas, CDBs e Outros	-	-	4.765	2.464
Contas a receber de clientes	58.951	76.879	114.458	189.255
Partes relacionadas	1.090.758	1.221.859	10.749	182.595
Depósitos Judiciais	19.960	23.175	45.644	55.576
Adiantamentos a parceiros de negócios	-	93.937	-	148.901
<b>Passivos financeiros</b>	<b>289.717</b>	<b>222.700</b>	<b>591.273</b>	<b>602.950</b>
<b>Empréstimos e financiamentos</b>	-	36.703	301.556	416.953
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	-	183.101	287.171	183.101
Empréstimos para capital de giro	287.171	-	-	-
Cessão de Créditos	2.546	2.896	2.546	2.896
Fornecedores	18.133	19.920	40.808	52.365
Adiantamento de Clientes	-	-	55.787	64.521
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	154	11.525
Partes relacionadas	921.999	1.252.081	16.761	161.805
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)	143.619	120.781	568.600	502.974

b) Categoria de instrumentos financeiros: Os ativos e passivos financeiros citados, os quais estão mensurados pelo custo amortizado, exceto os ativos mantidos para negociação que estão mensurados a valor justo, são atualizados monetariamente (exceto partes relacionadas) com base nos índices e juros contratados até a data de fechamento das informações contábeis intermediárias e não apresentam divergências significativas em relação ao valor de mercado. Na rubrica de outras contas a pagar existem passivos financeiros pelos quais não há risco de variação financeira. **Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas: Gestão de risco de capital:** A gestão de Capital tem por objetivo estabelecer métodos e procedimentos para mitigar o risco de capital da Companhia, pois tal gerenciamento consiste em um processo contínuo de monitoramento e controle do nível de capital compatível com os objetivos estratégicos da instituição. Nesta análise de gestão de capital a Companhia avalia o fluxo operacional necessário para manter o nível sustentável de recursos disponíveis para liquidar os passivos, investir e manter reservas para futuras contingências. Nos cálculos efetuados da dívida líquida, a Companhia utiliza as dívidas de capital próprio (obrigações com acionistas controladores e não controladores) somado as dívidas de capital de terceiros (empréstimos e financiamentos, cessão de créditos, debêntures) reduzidos do caixa e equivalentes de caixa e dos títulos e valores mobiliários.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Recursos próprios</b>				
Passivo a descoberto	(1.108.100)	(724.294)	(1.108.463)	(724.691)
<b>Recursos de terceiros</b>				
Empréstimos e financiamentos	287.171	219.804	588.727	600.054
Cessão de créditos	2.546	2.896	2.546	2.896
<b>Recursos de terceiros - total</b>	<b>289.717</b>	<b>222.700</b>	<b>591.273</b>	<b>602.950</b>

(-) Caixa e equivalentes de caixa

e títulos e valores mobiliários

	(363)	(674)	(7.908)	(9.974)
<b>Dívida líquida</b>	<b>289.354</b>	<b>222.026</b>	<b>583.365</b>	<b>592.976</b>

**Risco de liquidez:** Os controles de liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas são acompanhados constantemente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos. O endividamento da Companhia tem sido monitorado pela Administração em conjunto com as instituições financeiras, quando necessário, são enquadrados ao perfil atual da Companhia e dos seus fluxos de recebimentos. **Risco de crédito:** A Companhia e suas controladas levam em consideração, para o risco de crédito de contas a receber de clientes, as parcelas de alienações fiduciárias, uma vez que a carteira possui a garantia do próprio imóvel objeto da venda; porém, o valor do risco efetivo de eventuais perdas encontra-se apresentado na rubrica "Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa" (vide Nota Explicativa no 5). **Risco de mercado: (i) Risco de taxas de juros e inflação -** o risco de taxas de juros decorre da parcela da dívida referenciada à TR, ao CDI e ao INCC, de aplicações financeiras referenciadas ao CDI e de outras contas a pagar remuneradas ao INCC e IGPM, que podem afetar negativamente as receitas ou despesas financeiras caso ocorra um movimento desfavorável nas taxas de juros e na inflação; **(ii) Risco de taxas de câmbio -** a Companhia não possui operações em moedas estrangeiras; e **(iii) Operações com derivativos -** a Companhia não possui operações com derivativos nem de risco semelhante. **d) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros:** A Companhia definiu três cenários (provável, possível e remoto) a serem simulados. No cenário provável foram definidas pela Administração as taxas divulgadas disponíveis no mercado (incluindo B3, antiga BM&FBOVESPA), e no cenário possível e no remoto uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis. A base de cálculo utilizada é o valor apresentado nas Notas Explicativas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, debêntures, contas a pagar e contas a pagar por aquisição de terrenos, parceiros de negócios e outras contas a pagar