

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	58
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	136
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	139
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	140
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	141

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	17.153.337
Preferenciais	0
Total	17.153.337
Em Tesouraria	
Ordinárias	245.081
Preferenciais	0
Total	245.081
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	4.013.619	4.329.766	4.894.460
1.01	Ativo Circulante	122.262	140.998	177.834
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	674	4.390	4.214
1.01.03	Contas a Receber	65.484	79.105	117.200
1.01.03.01	Clientes	65.484	79.105	117.200
1.01.04	Estoques	49.628	55.699	38.352
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	49.628	55.699	38.352
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.476	1.804	18.068
1.01.08.03	Outros	6.476	1.804	18.068
1.01.08.03.02	Outros Créditos	6.476	1.804	18.068
1.02	Ativo Não Circulante	3.891.357	4.188.768	4.716.626
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.042.697	2.175.232	2.321.750
1.02.01.04	Contas a Receber	11.395	11.472	7.193
1.02.01.04.01	Clientes	11.395	11.472	7.193
1.02.01.05	Estoques	15.156	15.774	7.512
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	15.156	15.774	7.512
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	11.955	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	11.955	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.899.034	1.969.734	2.081.580
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.899.034	1.969.734	2.081.580
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	117.112	166.297	225.465
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	23.175	27.042	27.757
1.02.01.10.04	Adiantamentos a Parceiros de Negócios	93.937	139.255	197.708
1.02.02	Investimentos	1.845.818	2.007.089	2.384.239
1.02.02.01	Participações Societárias	1.845.818	2.007.089	2.384.239
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	114.296	163.970	306.990
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.731.522	1.843.119	2.077.249
1.02.03	Imobilizado	512	2.880	5.324

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	512	2.880	5.324
1.02.04	Intangível	2.330	3.567	5.313
1.02.04.01	Intangíveis	2.330	3.567	5.313
1.02.04.01.02	Softwares	2.330	3.567	5.313

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	4.013.619	4.329.766	4.894.460
2.01	Passivo Circulante	2.386.654	2.656.068	2.953.686
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	993	849	2.132
2.01.01.01	Obrigações Sociais	993	849	2.132
2.01.02	Fornecedores	19.920	18.266	19.916
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.920	18.266	19.916
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	222.440	497.097	622.193
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	222.440	497.097	622.193
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	222.440	497.097	622.193
2.01.05	Outras Obrigações	2.143.301	2.139.856	2.309.445
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.929.256	2.006.971	2.252.251
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.929.256	2.006.971	2.252.251
2.01.05.02	Outros	214.045	132.885	57.194
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	93.164	60.570	2.525
2.01.05.02.07	Adiantamentos de Clientes	0	3	3
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	100	729	883
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	120.781	71.583	53.783
2.02	Passivo Não Circulante	2.351.259	2.207.308	2.489.328
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	260	11.297	391.553
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	260	11.297	391.553
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	260	11.297	391.553
2.02.02	Outras Obrigações	4.617	3.919	3.919
2.02.02.02	Outros	4.617	3.919	3.919
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	3.919	3.919	3.919
2.02.02.02.05	Outras a pagar	698	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	574	85	56
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	574	85	56
2.02.04	Provisões	2.345.808	2.192.007	2.093.800

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.04.02	Outras Provisões	2.345.808	2.192.007	2.093.800
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	98.677	95.684	84.029
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	2.247.131	2.096.323	2.009.771
2.03	Patrimônio Líquido	-724.294	-533.610	-548.554
2.03.01	Capital Social Realizado	2.611.390	2.611.390	2.611.390
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.356.637	-3.165.953	-3.180.897

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	13.170	-2.593	15.402
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.071	8.398	0
3.03	Resultado Bruto	7.099	5.805	15.402
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-387.123	-352.138	-369.444
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.323	-2.202	-7.153
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.767	-29.066	-36.764
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-12.752	-17.791	-23.065
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-6.713	-6.259	-6.596
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-2.302	-5.016	-7.103
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-170.718	-201.906	-141.922
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-191.315	-118.964	-183.605
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-380.024	-346.333	-354.042
3.06	Resultado Financeiro	219.233	411.541	42.933
3.06.01	Receitas Financeiras	246.299	457.615	124.375
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.066	-46.074	-81.442
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-160.791	65.208	-311.109
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-29.893	-50.264	0
3.08.01	Corrente	-29.893	-62.219	0
3.08.02	Diferido	0	11.955	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-190.684	14.944	-311.109
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-190.684	14.944	-311.109
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-11,8129	1,0926	-24,0741
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-11,8129	1,0926	-24,07411

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-190.684	14.944	-311.109
4.03	Resultado Abrangente do Período	-190.684	14.944	-311.109

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	46.250	-16.103	-59.296
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-100.045	-45.532	-76.385
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	-160.791	65.208	-311.109
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	-2.581	5.016	7.104
6.01.01.03	Perda Estimada em créditos de liquidação duvidosa	-533	378	4.049
6.01.01.04	Provisões para riscos	39.814	23.650	55.456
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	191.315	118.964	183.605
6.01.01.09	Ganho na alienação de investimentos	23.486	114.553	-69
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	11.815	-125	-10
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	-1.400	42.682	87.313
6.01.01.12	Realização do excendente ao valor contábil na Compra	0	0	14.783
6.01.01.13	Baixa na venda de ativo imobilizado e intangível	6.199	0	0
6.01.01.15	Baixa de depósitos judiciais	3.924	1.513	5.493
6.01.01.17	Descontos financeiros obtidos	-245.508	-465.349	-123.000
6.01.01.18	Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	34.215	47.978	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	123.820	29.429	18.225
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	14.231	12.398	6.772
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	6.689	-6.163	-317
6.01.02.05	Aumento (redução) nos Demais Ativos	71.987	15.435	-3.497
6.01.02.07	Redução de Impostos e Contribuições	2.701	-4.174	227
6.01.02.08	Aumento (redução) de Adiantamento de Clientes	-3	0	-123
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	28.215	11.933	15.163
6.01.03	Outros	22.475	0	-1.136
6.01.03.01	Juros Pagos	22.475	0	-1.136
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-16	-825	3.122
6.02.02	Resgate de (aplicação em) Títulos e Valores Mobiliários	0	0	3.122
6.02.03	Aquisição de Bens do Imobilizado	-16	-825	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-49.950	17.104	49.630

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.03.01	Transações com partes relacionadas	-24.867	7.628	59.632
6.03.07	Captações - dívida	3.812	25.133	1.051
6.03.08	Amortizações - dívida	-28.895	-15.657	-11.053
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.716	176	-6.544
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.390	4.214	10.758
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	674	4.390	4.214

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.165.953	0	-533.610
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.165.953	0	-533.610
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-190.684	0	-190.684
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-190.684	0	-190.684
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.180.897	0	-548.554
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.180.897	0	-548.554
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.944	0	14.944
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.944	0	14.944
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.611.390	20.953	0	-3.165.953	0	-533.610

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	3.036	0	-2.851.871	0	-237.445
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	3.036	0	-2.851.871	0	-237.445
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	17.917	0	-17.917	0	0
5.04.08	Alienação de ações em tesouraria	0	17.917	0	-17.917	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-311.109	0	-311.109
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-311.109	0	-311.109
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.611.390	20.953	0	-3.180.897	0	-548.554

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	8.002	8.803	-47.767
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	13.452	-2.212	17.196
7.01.02	Outras Receitas	-4.917	10.637	-60.915
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-533	378	-4.048
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-185.279	-224.327	-92.092
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.071	8.398	-15
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-179.208	-232.725	-92.077
7.03	Valor Adicionado Bruto	-177.277	-215.524	-139.859
7.04	Retenções	-2.302	-5.016	-13.471
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	0	-7.103
7.04.02	Outras	-2.302	-5.016	-6.368
7.04.02.01	Realização do Excedente ao Valor Contábil na Compra	-2.302	-5.016	-6.368
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-179.579	-220.540	-153.330
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	55.025	338.702	-58.964
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-191.315	-118.964	-183.605
7.06.02	Receitas Financeiras	246.340	457.666	124.641
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-124.554	118.162	-212.294
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-124.554	118.162	-212.294
7.08.01	Pessoal	6.391	5.139	12.842
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.149	2.535	10.095
7.08.01.02	Benefícios	916	1.687	1.488
7.08.01.03	F.G.T.S.	326	917	1.259
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	32.568	51.841	3.669
7.08.02.01	Federais	32.111	51.419	3.281
7.08.02.02	Estaduais	0	0	-4
7.08.02.03	Municipais	457	422	392
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.171	46.238	82.304
7.08.03.01	Juros	27.066	46.075	81.442

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.08.03.02	Aluguéis	105	163	862
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-190.684	14.944	-311.109
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-190.684	14.944	-311.109

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	1.266.760	1.632.496	2.026.107
1.01	Ativo Circulante	447.861	601.200	836.550
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.510	24.773	25.375
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.464	27.177	43.650
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.464	27.177	43.650
1.01.02.01.03	Empréstimos e Recebíveis	2.464	27.177	43.650
1.01.03	Contas a Receber	144.486	174.386	436.149
1.01.03.01	Clientes	144.486	174.386	436.149
1.01.04	Estoques	277.369	351.469	288.822
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	277.369	351.469	288.822
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.032	23.395	42.554
1.01.08.03	Outros	16.032	23.395	42.554
1.01.08.03.02	Outros Créditos	16.032	23.395	42.554
1.02	Ativo Não Circulante	818.899	1.031.296	1.189.557
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	694.136	860.474	893.644
1.02.01.04	Contas a Receber	44.769	80.745	81.223
1.02.01.04.01	Clientes	44.769	80.745	81.223
1.02.01.05	Estoques	235.323	312.474	291.277
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	235.323	312.474	291.277
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	11.955	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	11.955	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	209.567	207.307	210.701
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	209.567	207.307	210.701
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	204.477	247.993	310.443
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	55.576	61.146	62.127
1.02.01.10.04	Adiantamento a Parceiros de Negócios	148.901	186.847	248.316
1.02.02	Investimentos	121.921	162.781	282.606
1.02.02.01	Participações Societárias	121.921	162.781	282.606

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	121.921	162.781	282.606
1.02.03	Imobilizado	512	4.474	7.994
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	512	4.474	7.994
1.02.04	Intangível	2.330	3.567	5.313
1.02.04.01	Intangíveis	2.330	3.567	5.313
1.02.04.01.02	Softwares	2.330	3.567	5.313

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	1.266.760	1.632.496	2.026.107
2.01	Passivo Circulante	1.640.853	1.803.751	1.721.144
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.239	1.155	2.774
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.239	1.155	2.774
2.01.02	Fornecedores	52.365	43.267	45.686
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	52.365	43.267	45.686
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	602.690	871.461	934.618
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	602.690	871.461	934.618
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	602.690	871.461	934.618
2.01.05	Outras Obrigações	984.559	887.868	738.066
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	188.777	200.600	231.623
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	188.777	200.600	231.623
2.01.05.02	Outros	795.782	687.268	506.443
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	11.525	54.065	69.163
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	201.372	152.734	54.889
2.01.05.02.06	Participação dos Administradores e Empregados a Pagar	0	0	16
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	64.521	66.076	88.392
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	15.390	23.782	28.207
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	502.974	390.611	265.776
2.02	Passivo Não Circulante	350.598	382.537	867.675
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	260	11.297	528.679
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	260	11.297	528.679
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	260	11.297	528.679
2.02.02	Outras Obrigações	15.232	14.432	18.216
2.02.02.02	Outros	15.232	14.432	18.216
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	12.606	14.432	18.216
2.02.02.02.05	Outras a pagar	2.626	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	32.771	23.864	22.158

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	32.771	23.864	22.158
2.02.04	Provisões	302.335	332.944	298.622
2.02.04.02	Outras Provisões	302.335	332.944	298.622
2.02.04.02.04	Provisões para Garantias de Obras	1.334	5.384	7.367
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	181.518	209.744	179.224
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	119.483	117.816	112.031
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-724.691	-553.792	-562.712
2.03.01	Capital Social Realizado	2.611.390	2.611.390	2.611.390
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.356.637	-3.165.953	-3.180.897
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-397	-20.182	-14.158

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	59.416	104.721	60.789
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-73.096	-108.748	-63.377
3.03	Resultado Bruto	-13.680	-4.027	-2.588
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-256.405	-376.426	-293.579
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.954	-20.868	-45.008
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.218	-33.474	-45.275
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-18.203	-21.906	-30.693
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-6.713	-6.259	-6.596
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-2.302	-5.309	-7.986
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-204.091	-306.848	-193.695
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.142	-15.236	-9.601
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-270.085	-380.453	-296.167
3.06	Resultado Financeiro	121.904	425.314	-22.965
3.06.01	Receitas Financeiras	251.622	567.070	132.754
3.06.02	Despesas Financeiras	-129.718	-141.756	-155.719
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-148.181	44.861	-319.132
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-40.690	-53.777	7.768
3.08.01	Corrente	-34.971	-70.750	-8.210
3.08.02	Diferido	-5.719	16.973	15.978
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-188.871	-8.916	-311.364
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-188.871	-8.916	-311.364
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-190.684	14.944	-311.109
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.813	-23.860	-255
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-11,8129	1,0926	-24,1741
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-11,8129	1,0926	-24,0741

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-188.871	-8.916	-311.364
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-188.871	-8.916	-311.364
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-190.684	14.944	-311.109
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.813	-23.860	-255

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-21.896	-1.047	88.559
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-278.640	-139.381	-179.085
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-148.181	44.861	-319.132
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	-2.580	5.309	7.986
6.01.01.03	Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa	-1.196	333	25.143
6.01.01.04	Provisões para riscos	38.206	72.743	56.959
6.01.01.05	Provisão para garantias de obras	-4.301	-2.254	-8.303
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	7.142	15.236	9.601
6.01.01.09	Perda (ganho) na alienação de investimentos	22.023	119.946	3.825
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	6.751	2.299	-8.410
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	-5.414	118.502	146.324
6.01.01.12	Realização do excedente ao valor contábil na compra	0	0	3.139
6.01.01.13	Baixa de ativo imobilizado e intangível	7.793	782	491
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	12.410	4.151	15.314
6.01.01.17	Descontos financeiros obtidos	-245.508	-569.267	-123.000
6.01.01.18	Provisão para perdas ao valor recuperável de estoques	0	0	10.978
6.01.01.19	Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	34.215	47.978	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	182.280	147.083	283.647
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	67.072	108.269	203.762
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	92.794	-9.810	85.426
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	-17.178	15.189	-10.301
6.01.02.06	Aumento (redução) de Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-42.540	181	-8.875
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	13.667	10.405	6.702
6.01.02.08	Aumento (redução) de Adiantamento de Clientes	20.975	-260	5.991
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	47.490	23.109	942
6.01.03	Outros	74.464	-8.749	-16.003
6.01.03.01	Juros pagos	74.464	-8.749	-13.967
6.01.03.02	Impostos pagos	0	0	-2.036

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.697	15.648	-21.465
6.02.02	Resgate de (aplicação em) títulos e valores mobiliários	24.713	16.473	-21.448
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado	-16	-825	-17
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-20.064	-15.203	-89.088
6.03.01	Transações com partes relacionadas	47.108	34.444	42.315
6.03.07	Captações - dívida	3.869	25.636	11.299
6.03.08	Amortizações - dívida	-71.041	-75.283	-136.663
6.03.11	Participação dos acionistas não controladores	0	0	-6.039
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-17.263	-602	-21.994
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	24.773	25.375	47.369
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.510	24.773	25.375

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.165.953	0	-533.610	-20.182	-553.792
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.165.953	0	-533.610	-20.182	-553.792
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	17.972	17.972
5.04.08	Aumento de capital por acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	17.972	17.972
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-190.684	0	-190.684	1.813	-188.871
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-190.684	0	-190.684	1.813	-188.871
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294	-397	-724.691

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.180.897	0	-548.554	-14.158	-562.712
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.180.897	0	-548.554	-14.158	-562.712
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	17.836	17.836
5.04.09	Redução (Aumento) de Capital por Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	17.836	17.836
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.944	0	14.944	-23.860	-8.916
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.944	0	14.944	-23.860	-8.916
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.611.390	20.953	0	-3.165.953	0	-533.610	-20.182	-553.792

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	3.036	0	-2.851.871	0	-237.445	-7.864	-245.309
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	3.036	0	-2.851.871	0	-237.445	-7.864	-245.309
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	17.917	0	-17.917	0	0	-6.039	-6.039
5.04.08	Alienação de ações em tesouraria	0	17.917	0	-17.917	0	0	0	0
5.04.09	Redução (Aumento) de Capital por Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-6.039	-6.039
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-311.109	0	-311.109	-255	-311.364
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-311.109	0	-311.109	-255	-311.364
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.611.390	20.953	0	-3.180.897	0	-548.554	-14.158	-562.712

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	74.006	88.344	-28.112
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	58.849	105.564	64.416
7.01.02	Outras Receitas	16.311	-17.553	-65.618
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.154	333	-26.910
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-324.143	-438.366	-208.585
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-73.096	-108.748	-63.377
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-251.047	-329.618	-145.208
7.03	Valor Adicionado Bruto	-250.137	-350.022	-236.697
7.04	Retenções	-2.301	-5.309	-14.354
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.301	-5.309	-7.986
7.04.02	Outras	0	0	-6.368
7.04.02.01	Realização do Excedente ao Valor Contábil na Compra	0	0	-6.368
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-252.438	-355.331	-251.051
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	244.721	552.069	123.282
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.142	-15.236	-9.601
7.06.02	Receitas Financeiras	251.863	567.305	132.883
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-7.717	196.738	-127.769
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-7.717	196.738	-127.769
7.08.01	Pessoal	7.074	6.202	13.996
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.466	3.065	10.816
7.08.01.02	Benefícios	1.159	2.046	1.854
7.08.01.03	F.G.T.S.	449	1.091	1.326
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	44.150	57.378	3.764
7.08.02.01	Federais	42.261	55.493	-2.236
7.08.02.03	Municipais	1.889	1.885	6.000
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	129.930	142.074	165.835
7.08.03.01	Juros	129.701	141.751	164.970
7.08.03.02	Aluguéis	229	323	865

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-188.871	-8.916	-311.364
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-190.684	14.944	-311.109
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.813	-23.860	-255

São Paulo, 16 de março de 2022. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referentes ao quarto trimestre e ao ano de 2021.

RSID3: R\$ 8,05 por ação

Total de ações: 17.153.337

Valor de Mercado: R\$ 138,1 MM

Manutenção da VSO de vendas acum. nos últimos 12 meses (2021 vs. 2020)

Eficiência de revenda de 89% nas unidades distratadas ao longo de 2021

Redução de 12% nas despesas administrativas em 2021 vs. 2020

Redução de 28% no Endividamento Líquido (% Rossi) em 2021

Teleconferência

17 de Março de 2022

Em Português com Tradução Simultânea

10:00 (Brasília) / 09:00 (US ET)

Link de acesso ao webcast:

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=9b5570ce-5d68-4853-9f8c-01920297da9d>

Replay disponível no site de RI da Companhia:

<http://ri.rossiresidencial.com.br>

**Equipe de Relações
com Investidores**

ri@rossiresidencial.com.br

+55 (11) 4058-2502

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

SUMÁRIO

Mensagem do CEO	3
Indicadores Operacionais e Financeiros	4
Desempenho Operacional	5
Vendas Contratadas e VSO	5
Rescisão de Vendas	8
Estoque a Valor de Mercado	10
Custos a Incorrer	12
Banco de Terrenos	12
Desempenho Financeiro	13
Receita Líquida	13
Lucro Bruto e Margem	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	16
Contas a Receber	17
Imóveis a Comercializar	17
Endividamento	18
Repasse	21
Relacionamento com Auditores Independentes	22
Anexo I - Indicadores 100%	23
Anexo II – Indicadores em IFRS	24
Anexo III – Demonstração de Resultado	25
Anexo IV – Balanço Patrimonial	26
Anexo V – Estoque 100%	28
Glossário	29

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

MENSAGEM DO CEO

O ano de 2021 ainda foi um ano bastante desafiador para a Rossi. Continuamos inseridos em um cenário de incertezas e de baixa previsibilidade econômica, após convivermos durante um longo período com a pandemia do novo coronavírus (COVID-19) e com os seus desdobramentos. A taxa de desemprego continua elevada e a taxa básica de juros mantém sua tendência de alta, em virtude do aumento verificado nos principais índices de inflação, afetando assim o poder de compra da população brasileira e o seu acesso ao crédito.

Mesmo enfrentando estes desafios, a Companhia tem se mantido focada em seu processo de reestruturação, depositando toda a sua atenção e esforços na mitigação de riscos e na execução do seu plano de desalavancagem financeira e de simplificação da sua estrutura operacional. Foi neste contexto que, ao longo deste ano, novas renegociações de dívidas financeiras foram formalizadas junto aos nossos principais credores.

No primeiro semestre, por exemplo, a Companhia concluiu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de contratos de dívida corporativa, detidos junto ao banco Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada utilizando o caixa originado na alienação dos ativos que compunham a cesta de garantias destas mesmas dívidas, bem como através de descontos financeiros obtidos junto aos bancos, que afetaram positivamente o resultado financeiro da Companhia em R\$ 245 milhões. Com isso, houve uma redução de 56% nas dívidas corporativas da Companhia, no acumulado destes últimos 12 meses.

Além destas renegociações, formalizadas e concluídas em 2021, a Companhia também negociou, no início de 2022, uma nova operação para endereçar uma outra parcela significativa de sua dívida bancária. Conforme mencionado no Fato Relevante divulgado neste último dia 22 de fevereiro, a Companhia assinou um acordo de investimentos com a BPS Capital, empresa que adquiriu aproximadamente R\$ 75 milhões de créditos originados em operações de financiamento à obra (SFH), que serão parcialmente capitalizados e novamente liquidados sem desembolso de caixa. Assim, novas reduções no endividamento líquido da Companhia são esperadas para este primeiro trimestre.

Nesta mesma operação, também está prevista a aquisição, pela BPS Capital, de créditos judiciais de origem consumerista, criando condições favoráveis para redução deste outro grande passivo da Companhia que, se reestruturado, também reforçará o nosso Balanço Patrimonial e será chave para o nosso sucesso de médio e longo prazo dos nossos novos lançamentos.

Com relação à nossa estratégia de redução de custos e simplificação da nossa estrutura operacional, os esforços realizados por toda a equipe continuaram rendendo resultados positivos ao longo de 2021, mantendo a tendência de redução das despesas administrativas que, em relação à 2020, caíram 12%.

Também mantivemos a eficiência de revenda das unidades rescindidas, que este ano atingiu 89%, e vimos uma performance de repasse estável ao longo ano, com o VSO atingindo 22% neste 4º trimestre, em linha com o mesmo período de 2020.

Desafios continuarão a existir, mas diligentes e confiantes no nosso planejamento e nos resultados já alcançados é que seguiremos nos preparando para estar em uma situação cada vez melhor para, em breve, iniciar a transição para uma nova fase da Companhia, de retomada do crescimento e de geração de valor com o desenvolvimento de novos projetos.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni
CEO

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (4T21 x 4T20)	2021	2020	Var. (2021 x 2020)
Desempenho Operacional						
Lançamentos - 100%	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - 100%	15,8	28,1	-43,9%	95,6	142,2	-32,8%
Rescisões - 100%	14,0	29,8	-53,1%	131,0	151,4	-13,5%
Vendas Líquidas - 100%	1,8	-1,7	-207,7%	-35,4	-9,2	285,2%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - % Rossi	15,6	26,4	-40,9%	94,8	125,0	-24,2%
Rescisões - % Rossi	13,7	28,0	-51,0%	128,3	135,9	-5,6%
Vendas Líquidas - % Rossi	1,9	-1,6	-217,1%	-33,5	-10,9	205,9%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	9,5	81,0	-88,2%	59,4	104,7	-43,3%
Margem Bruta ¹	-513,1%	-6,6%	-506,6 p.p.	-23,0%	-3,8%	-19,2 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	-501,2%	5,9%	-507,1 p.p.	-17,3%	10,8%	-28,1 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-123,7	-188,5	34,4%	-264,4	-359,8	-26,5%
Margem EBITDA Ajustada ³	-1298,2%	-232,6%	-458,0%	-445,0%	-343,6%	-101,4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	-162,2	195,7	-182,9%	-190,7	14,9	-1376,0%
Margem Líquida	-1702,6%	241,6%	-804,8%	-320,9%	14,3%	-335,2 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	-22,3	531,6	-104,2%	227,7	605,4	-62,4%

¹ Consolidado conforme CPCs19 (R2) e 36 (R3), referentes à empresas controladas.

² Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

³ EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

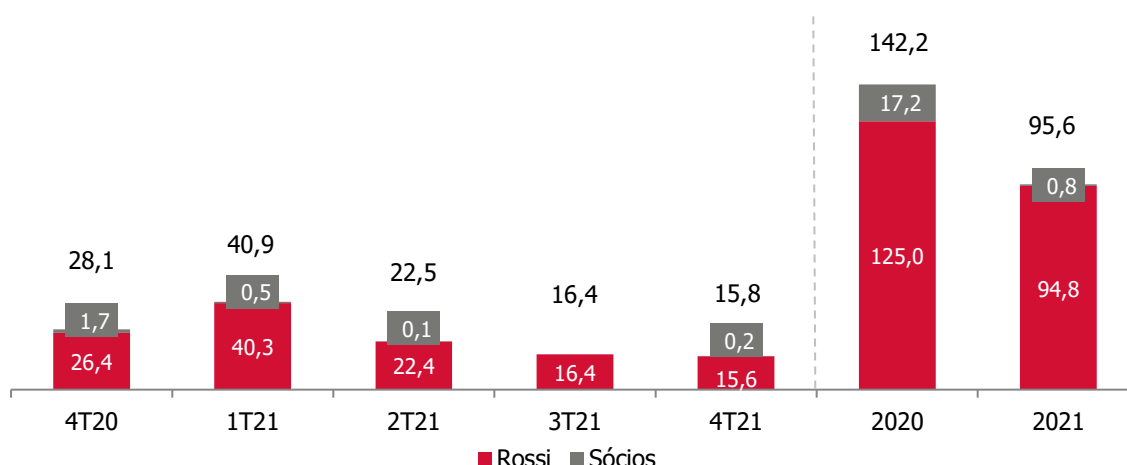
DESEMPENHO OPERACIONAL

As métricas operacionais apresentadas neste release de resultados são calculadas segundo a visão proporcional. Adicionalmente às métricas operacionais proporcionais, estão sendo apresentadas também no critério segmentado entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas, conforme exposto no Anexo II. As informações referentes aos valores considerando 100% das operações, independentemente do critério de consolidação, estão disponíveis no Anexo I.

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 15,8 milhões (R\$ 15,6 milhões parte Rossi), uma queda de 41%, na parte Rossi, se comparado ao 4T20. Já no acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 95,6 milhões (R\$ 94,8 milhões na parte Rossi), também apresentando uma queda de 24% na parte Rossi, comparado ao ano de 2020.

Vendas Brutas - R\$ milhões



Quando comparada com o 3T21, as vendas tiveram uma pequena redução de 5%. Mas, se comparada à performance do 4T20, a redução nas vendas deste trimestre está diretamente relacionada à depreciação natural dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. Além disso, também afetaram negativamente a performance do setor no segundo semestre: a alta da inflação, a alta da taxa básica de juros e o preocupante índice de desemprego, que resulta na queda da renda familiar e na diminuição do seu poder de compra e da sua capacidade de tomar novos empréstimos.

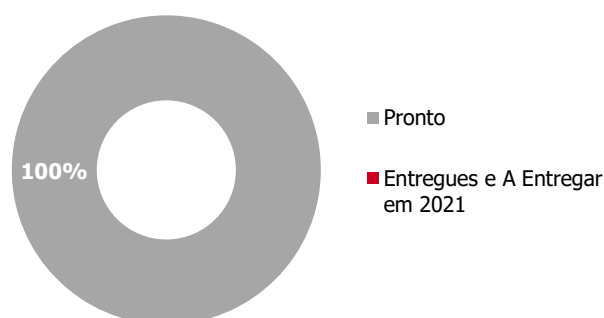
No acumulado do ano, a redução verificada nas vendas é menor, pois reflete a boa performance alcançada no primeiro semestre de 2021 e a rápida retomada do setor imobiliário, que sofreu com os impactos iniciais da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), mas rapidamente soube se adaptar a uma nova forma de comercialização dos imóveis, mais focada em novas tecnologias e na digitalização de processos.

Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi), tanto em função do estágio de andamento das obras quanto por região metropolitana:

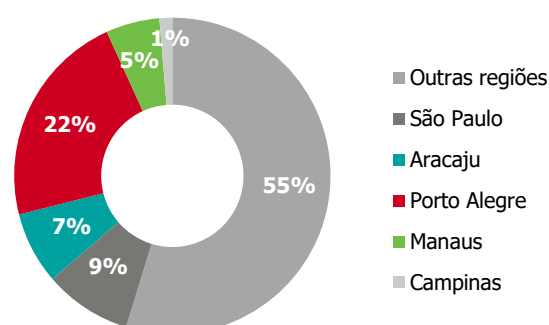
Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

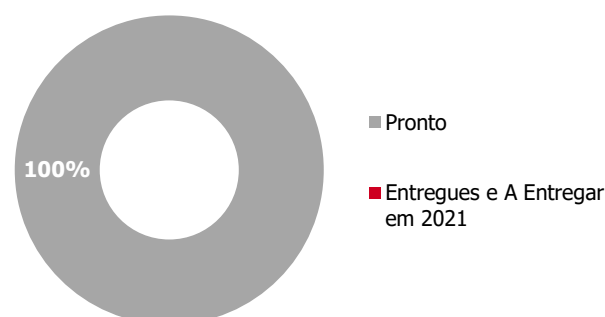
Vendas Brutas 4T21 (% Rossi) - Estágio obra



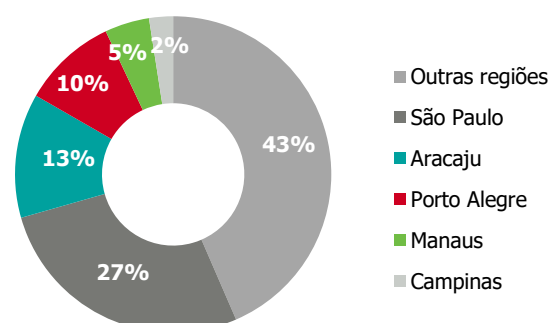
Vendas Brutas 4T21 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2021 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 2021 (% Rossi) - Região



Com a entrega dos últimos empreendimentos ao longo do ano de 2020, a participação das vendas de unidades entregues atingiu 100% sob o total contratado. Já, a participação das vendas em outras regiões, consideradas não estratégicas, atingiu 55% neste trimestre, em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças. No acumulado do ano, as vendas em regiões não estratégicas tiveram participação expressiva de 43%, enquanto que as vendas realizadas na região metropolitana de São Paulo tiveram participação de 27%.

As tabelas a seguir apresentam o detalhamento das vendas brutas contratadas, tanto com base na participação da Rossi nos projetos quanto na visão 100%, segmentada por região metropolitana e estágio de andamento das obras, neste quarto trimestre e no ano de 2021:

Vendas Brutas 4T21 (100%) R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	0,2	-	0,2
Manaus	0,9	-	0,9
Aracaju	1,2	-	1,2
Porto Alegre	3,5	-	3,5
São Paulo	1,4	-	1,4
Outras regiões	8,7	-	8,7
Total	15,8	-	15,8

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Vendas Brutas 4T21 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	0,2	-	0,2
Manaus	0,9	-	0,9
Aracaju	1,2	-	1,2
Porto Alegre	3,5	-	3,5
São Paulo	1,4	-	1,4
Outras regiões	8,5	-	8,5
Total	15,6	-	15,6

Vendas Brutas 2021 (100%) R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	2,9	-	2,9
Manaus	4,3	-	4,3
Aracaju	12,1	-	12,1
Porto Alegre	9,2	-	9,2
São Paulo	25,7	-	25,7
Outras regiões	41,4	-	41,4
Total	95,6	-	95,6

Vendas Brutas 2021 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	2,3	-	2,3
Manaus	4,3	-	4,3
Aracaju	12,1	-	12,1
Porto Alegre	9,2	-	9,2
São Paulo	25,7	-	25,7
Outras regiões	41,2	-	41,2
Total	94,8	-	94,8

As tabelas a seguir apresentam a velocidade de vendas ("VSO") no trimestre e acumulada nos últimos 12 meses considerando os valores proporcionais à participação da Rossi:

VSO Trimestral % Rossi	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque Inicial	147,0	144,2	125,8	125,7	126,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	147,0	144,2	125,8	125,7	126,8
Vendas Brutas	(26,4)	(40,3)	(22,4)	(16,4)	(15,6)
VSO do período (%)	18,0%	28,0%	17,8%	13,1%	12,3%
Rescisões	28,0	42,3	40,4	31,8	13,7
Ajustes / Reavaliações	(4,4)	(20,4)	(18,1)	(14,2)	(4,8)
Estoque Final do Período	144,2	125,8	125,7	126,8	120,1

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



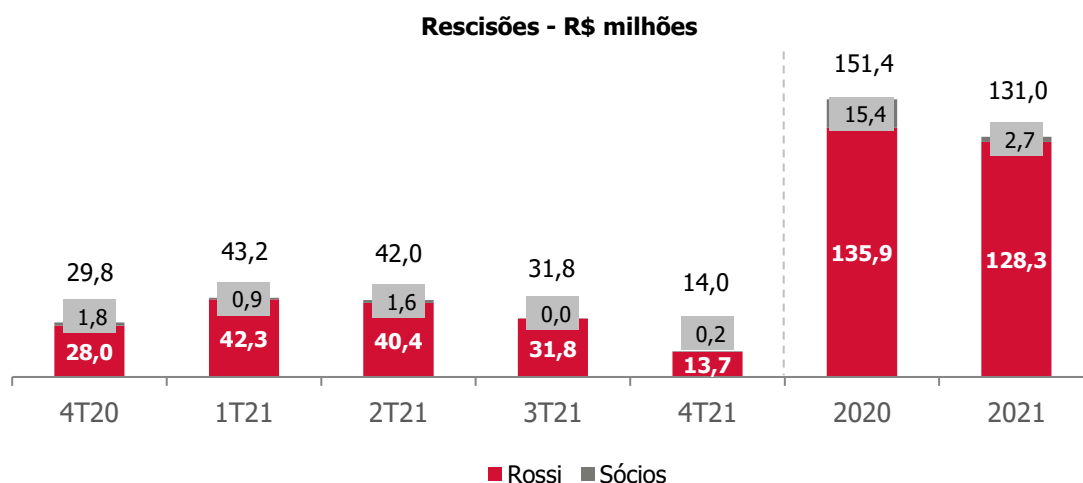
VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque Inicial	190,8	171,9	157,4	147,0	144,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	190,8	171,9	157,4	147,0	144,2
Vendas Brutas	(125,0)	(134,5)	(128,7)	(105,6)	(94,8)
VSO do período (%)	65,5%	78,2%	81,7%	71,9%	65,8%
Rescisões	135,9	145,0	147,7	142,6	128,3
Ajustes / Reavaliações	(57,6)	(56,7)	(50,7)	(57,1)	(57,5)
Estoque Final do Período	144,2	125,8	125,7	126,8	120,1

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 12%, 6 p.p. inferior em relação à performance do 4T20. No acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 66%, em linha se comparada com a VSO dos 12 meses encerrados em dezembro de 2020.

O valor destacado na tabela acima como Ajustes/Reavaliações refere-se à reavaliação de preço das unidades que foram rescindidas e retornaram para o estoque da Companhia (R\$ 4,8 milhões, na parte Rossi, neste 4T21).

RESCISÃO DE VENDAS

No 4º Trimestre de 2021, as rescisões totalizaram R\$ 14,0 milhões (R\$ 13,7 milhões parte Rossi), registrando uma redução de 51%, na parte Rossi, quando comparada ao mesmo período do ano anterior, e uma queda de 57% em relação ao 3T21. No acumulado do ano, houve uma queda de 6% na parte Rossi em relação ao ano de 2020.



As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Do total de unidades rescindidas ao longo de 2021, 89% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres e para a contínua geração de caixa operacional.

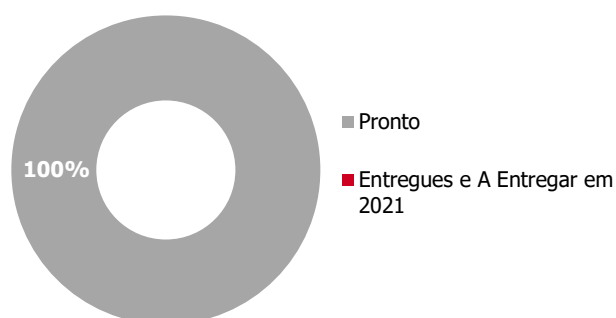
Nos gráficos a seguir, são apresentadas as rescisões (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana:

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

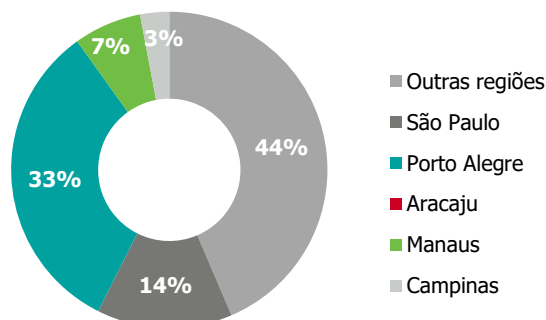
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

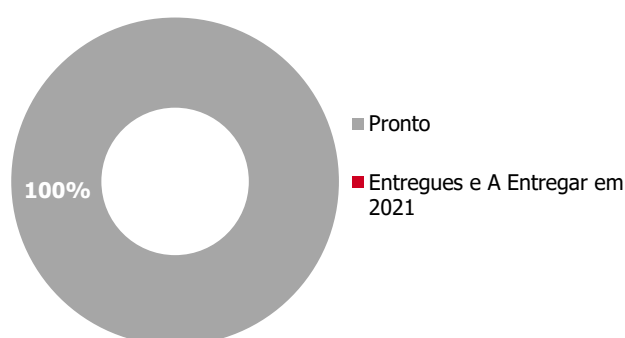
Rescisão 4T21 (% Rossi) - Estágio da obra



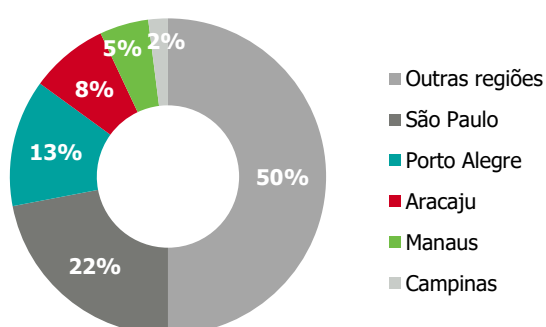
Rescisão 4T21 (% Rossi) - Região



Rescisão 2021 (% Rossi) - Estágio da obra



Rescisão 2021 (% Rossi) - Região



As tabelas abaixo apresentam o detalhamento das rescisões por estágio de andamento das obras e região metropolitana, tanto pela participação da Rossi nos projetos quanto no consolidado 100%, no quarto trimestre e no ano de 2021:

Rescisão 4T21 (100 %) R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	0,4	-	0,4
Manaus	0,9	-	0,9
Aracaju	-	-	-
Porto Alegre	4,5	-	4,5
São Paulo	2,0	-	2,0
Outras regiões	6,2	-	6,2
Total Geral	14,0	-	14,0

Rescisão 4T21 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	0,4	-	0,4
Manaus	0,9	-	0,9
Aracaju	-	-	-
Porto Alegre	4,5	-	4,5
São Paulo	2,0	-	2,0
Outras regiões	6,0	-	6,0
Total Geral	13,7	-	13,7

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

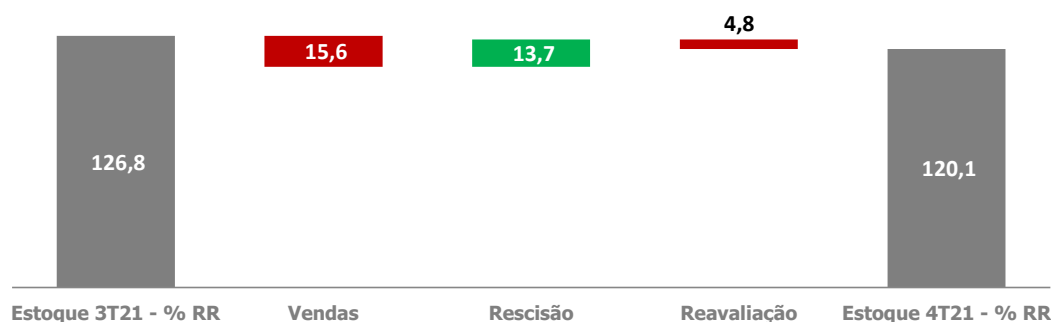
ROSSI

Rescisão 2021 (100 %) R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	3,0	-	3,0
Manaus	6,5	-	6,5
Aracaju	10,8	-	10,8
Porto Alegre	17,0	-	17,0
São Paulo	27,7	-	27,7
Outras regiões	66,1	-	66,1
Total Geral	131,0	-	131,0

Rescisão 2021 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	2,3	-	2,3
Manaus	6,5	-	6,5
Aracaju	10,8	-	10,8
Porto Alegre	17,0	-	17,0
São Paulo	27,7	-	27,7
Outras regiões	64,1	-	64,1
Total Geral	128,3	-	128,3

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 120,1 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 3T21:



Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Linha de Produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	0,9	37,5	0,2	-	-	-	38,7
Convencional	1,2	8,3	25,2	15,5	22,3	1,9	74,5
Segmento Econômico	4,9	0,9	0,5	0,7	-	-	7,0
Total	7,1	46,7	25,9	16,2	22,3	1,9	120,1

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

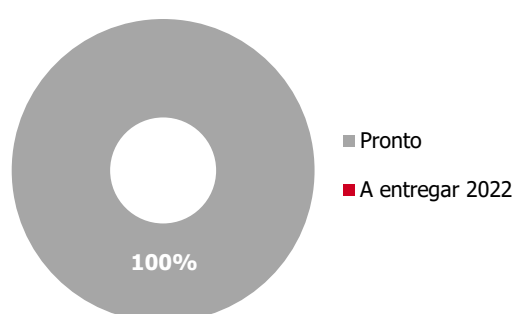
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

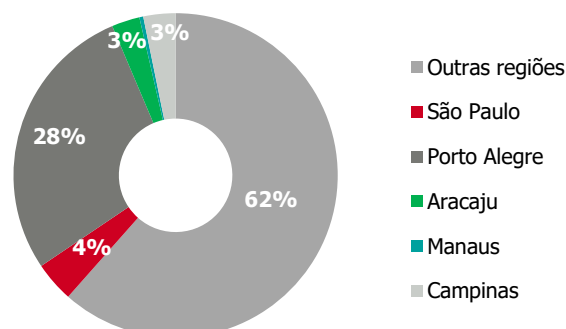
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de Produtos	Pronto	Total
Comercial	38,7	38,7
Convencional	74,5	74,5
Segmento Econômico	7,0	7,0
Total	120,1	120,1

Os gráficos a seguir mostram o estoque parte Rossi por estágio de andamento das obras e região metropolitana:

Estoque 4T21 (%Rossi) - Estágio obra



Estoque 4T21 (%Rossi) - Região



Com as entregas realizadas em 2020, todo o estoque da Companhia é composto por unidades prontas. O estoque em regiões não estratégicas representa 62% do estoque total.

Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por região metropolitana, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Região Metropolitana	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Campinas	0,9	-	-	1,0	-	1,9	3,9
Manaus	0,2	0,3	-	-	-	-	0,5
Aracaju	-	0,5	2,0	0,8	-	-	3,4
Porto Alegre	-	-	-	11,7	22,0	-	33,7
São Paulo	0,9	-	3,6	-	0,3	-	4,8
Outras regiões	5,1	45,9	20,3	2,6	-	-	73,9
Total	7,1	46,7	25,9	16,2	22,3	1,9	120,1

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Região Metropolitana	Pronto	Total
Campinas	3,9	3,9
Manaus	0,5	0,5
Aracaju	3,4	3,4
Porto Alegre	33,7	33,7
São Paulo	4,8	4,8
Outras regiões	73,9	73,9
Total	120,1	120,1

O anexo V deste relatório contém a composição do estoque na visão 100%, com o detalhamento por cidade.

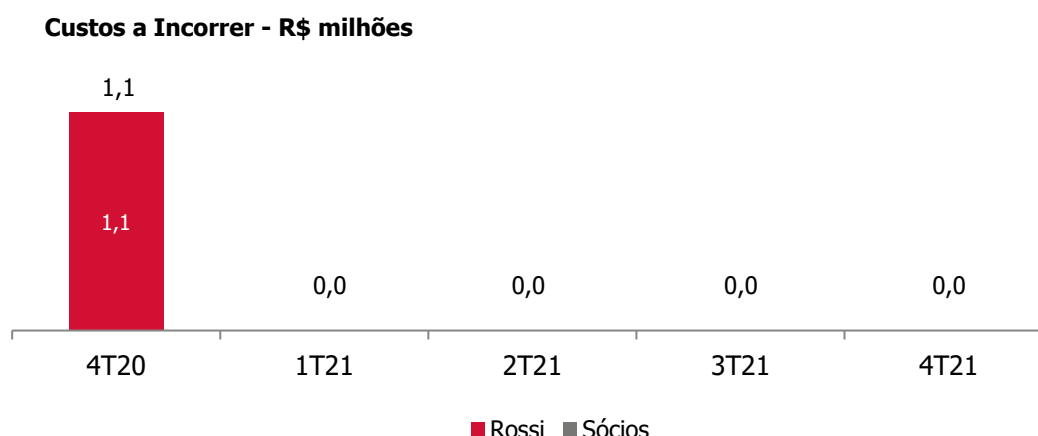
Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). Devido à evolução natural e conclusão das obras entregues ao longo do ano de 2020, não há mais custo a incorrer desde o início deste ano.



BANCO DE TERRENOS

A Rossi possui um banco de terrenos cujos valores estão segmentados em linha com a estratégia da empresa e o respectivo perfil de atuação.

Este estoque de terrenos possui VGV de R\$ 4,6 bilhões (R\$ 4,1 bilhões parte Rossi). Na nova segmentação, definida ao longo do processo orçamentário de 2021, R\$ 2,6 bilhões estão destinados, preferencialmente, para incorporação imobiliária ou loteamento e poderão ser desenvolvidos em regime de parceria, com outros incorporadores e sócios investidores. Já outro R\$ 1,5 bilhão é formado por terrenos que deverão ser distratados ou vendidos, reduzindo para a Companhia o custo de manutenção destes imóveis.

A tabela abaixo apresenta a parcela do banco de terrenos que está disponível para lançamento no curto prazo, por região metropolitana e tipo de produto. Todos os terrenos que compõem o nosso programa de lançamentos para o curto prazo estão localizados no interior do estado de São Paulo.

Região Metropolitana / Produto	Até 200 mil	R\$ 500 a R\$ 650 mil	> R\$ 750 mil	Loteamento	Total
Campinas	402,6	29,9	31,6	868,9	1.333,0
Total Geral	402,6	29,9	31,6	868,9	1.333,0

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

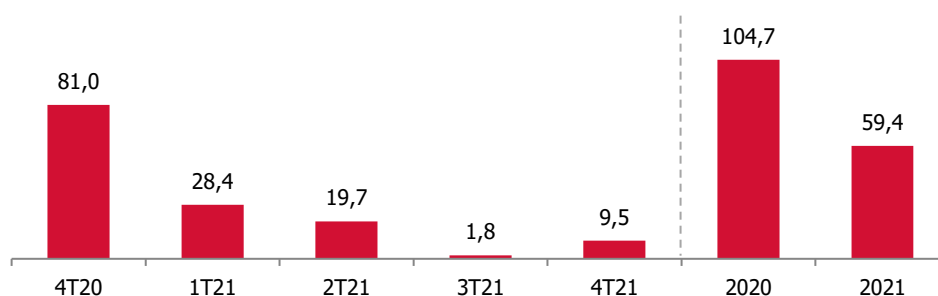
DESEMPENHO FINANCEIRO

As informações financeiras apresentadas neste release de resultados foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, inclusive os CPCs19 (R2) e 36 (R3), referentes à consolidação de determinadas participações societárias. Desde o 1T13, a Rossi consolida todas as participações em suas controladas e coligadas segundo estes pronunciamentos.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("PoC"), totalizou R\$ 9,5 milhões no 4T21, registrando um queda de 88% em relação ao 4T20. Já, no acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$ 59,4 milhões, uma redução de 43% em relação ao ano de 2020, devido (i) à redução nas vendas líquidas apuradas no ano e (ii) ao fato de que o aumento do IGP-M, principal índice utilizado para correção do Contas a Receber de unidades concluídas, foi mitigado por um complemento realizado na Provisão para Distratos, uma vez que grande parte deste Contas a Receber encontra-se vencido e inadimplente.

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu neste trimestre R\$ 58,4 milhões e apresentou uma redução de 32% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido aos mesmos fatores que afetaram a receita líquida. No acumulado do ano, também houve uma redução de 33%.

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Obras + Terrenos	4,9	9,7	-49,4%	17,3	26,9	-35,6%
Provisão para distrato	52,4	66,5	-21,3%	52,4	66,5	-21,3%
Encargos financeiros	1,1	10,1	-88,7%	3,4	15,3	-77,8%
Custos dos imóveis e serviços	58,4	86,3	-32,3%	73,1	108,7	-32,8%

LUCRO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto do 4T21 foi negativo em 48,9 milhões, impactado principalmente pelo complemento e reclassificação da Provisão para Distratos, que até o terceiro trimestre era alocada nas Despesas Comerciais. Isso afetou o custo apurado neste trimestre em R\$ 52,4 milhões.

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

No ano de 2021, o lucro bruto foi negativo em R\$ 13,7 milhões, com margem bruta negativa de 23%. Já, o lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo foi negativo em R\$ 10,3 milhões, com margem bruta ajustada negativa de 17%.

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Lucro Bruto	-48,9	-5,3	-818,6%	-13,7	-4,0	-239,7%
Margem Bruta (%)	-513,1%	-6,6%	-506,6 p.p.	-23,0%	-3,8%	-19,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	-47,8	4,8	-1098,9%	-10,3	11,3	-190,8%
Margem Bruta Ajustada (%)	-501,2%	5,9%	-507,1 p.p.	-17,3%	10,8%	-28,1 p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

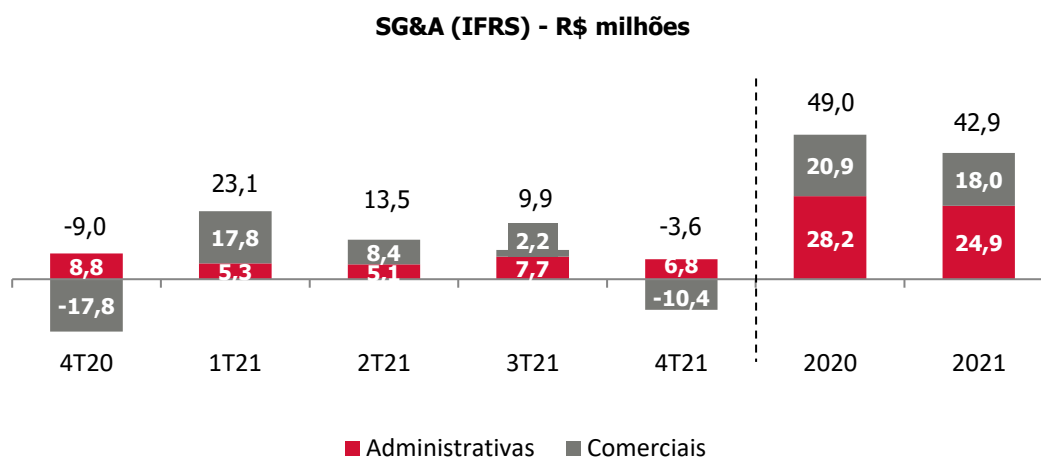
DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 6,8 milhões neste quarto trimestre de 2021, registrando uma redução de 22% em relação ao mesmo período de 2020. Já, as despesas comerciais totalizaram -R\$ 10,4 milhões, em virtude da reclassificação da Provisão para Distratos, que a partir deste quarto trimestre será alocada no Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos. Para fins de clareza, o mesmo ajuste foi feito para os resultados apurados em 2020.

IFRS						
R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Administrativas (a)	6,8	8,8	-22,3%	24,9	28,2	-11,5%
Comerciais (b)	-10,4	-17,8	41,5%	18,0	20,9	-14,0%
Administrativas / Receita Líquida	71,6%	10,8%	60,8 p.p.	41,9%	26,9%	15,0 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	-109,0%	-21,9%	n.a	30,2%	19,9%	10,3 p.p.
(a) + (b)	-3,6	-9,0	60,2%	42,9	49,0	-12,6%
(a) + (b) / Receita Líquida	-37,4%	-11,1%	-26,4 p.p.	72,2%	46,8%	25,3 p.p.

No ano de 2021, em linha com a estratégia de redução de custos, as despesas administrativas totalizaram R\$ 24,9 milhões, registrando uma redução de 12% em relação a 2020. Já, as despesas comerciais totalizaram R\$ 18,0 milhões nstes último ano, ante os R\$ 20,9 milhões registrados em 2020.

O gráfico abaixo demonstra a evolução do SG&A, na visão IFRS:



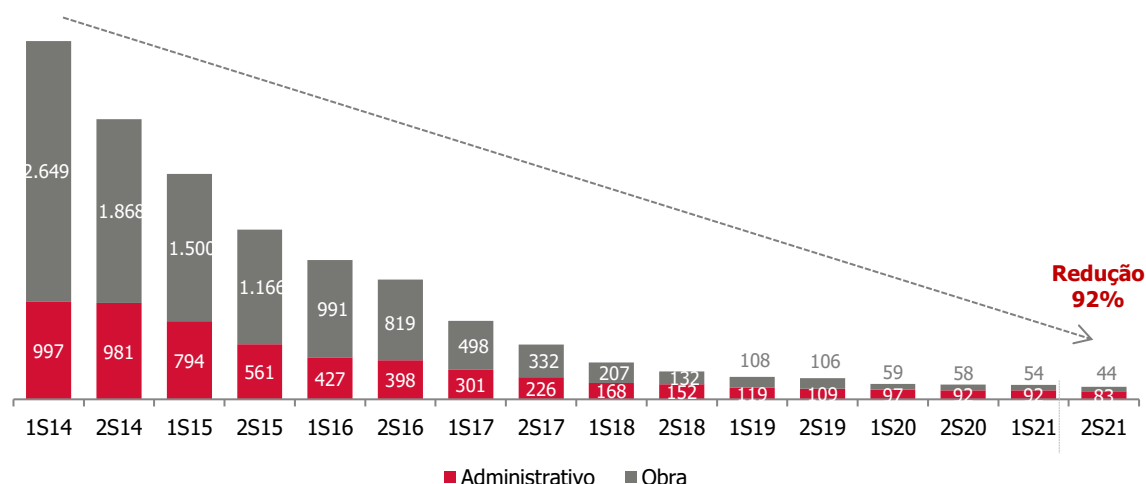
Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

É importante destacar também o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014, quando houve uma redução de 92% do quadro de colaboradores administrativos. Abaixo, demonstramos a movimentação do quadro de colaboradores administrativos e de obra ao longo desse período:

Movimentação do quadro de colaboradores



OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 76,2 milhões neste quarto trimestre, ante o resultado de R\$ 200,7 milhões apurado no 4T20. O resultado deste trimestre foi impactado pela provisão contábil construída, de R\$ 34,2 milhões, para mensurar as perdas esperadas com os desfazimentos de parcerias que estão sendo negociados junto aos sócios da Companhia.

No ano, as outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 204,1 milhões, ante o resultado de R\$ 306,9 milhões apurado em 2020.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste trimestre foi negativo em R\$ 123,7 milhões. Em 2021, o EBITDA ajustado também foi negativo em R\$ 264,4 milhões, mas apresentou uma redução, variando positivamente em 27% quando comparado a 2020, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-162,2	195,7	-182,9%	-190,7	14,9	-1376,0%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	27,7	-433,0	-106,4%	-121,9	-425,3	71,3%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	9,4	57,4	-83,6%	40,7	53,8	-24,3%
(+) Depreciação e Amortização	0,4	1,2	-69,1%	2,3	5,3	-56,6%
(+/-) Minoritários	-0,1	-19,8	99,4%	1,8	-23,9	-107,6%
EBITDA¹	-124,8	-198,6	37,1%	-267,8	-375,1	28,6%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	1,1	10,1	-88,7%	3,4	15,3	-77,8%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%
EBITDA Ajustado²	-123,7	-188,5	34,4%	-264,4	-359,8	26,5%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-1298,2%	-232,6%	-1065,5 p.p.	-445,0%	-343,6%	-101,4 p.p.

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

² EBITDA Ajustado pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. Para mais detalhes, consulte o glossário no final deste documento.

Os principais impactos no EBITDA estão descritos nas seções anteriores: Lucro Bruto, Despesas Operacionais e Outras Receitas/Despesas Operacionais Líquidas.

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido foi negativo em R\$ 27,7 milhões no quarto trimestre de 2021. Já, no acumulado de 2021, ele foi positivo em R\$ 121,9 milhões, ante o resultado de R\$ 425,3 milhões apurado no ano anterior. A variação deve-se aos descontos financeiros obtidos no 4T20 junto ao Bradesco, que foram significativamente maiores do que os descontos obtidos junto ao Banco do Brasil, no 2T21, após implementarmos a negociação que resultou na quitação da dívida corporativa contratada junto ao banco.

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Receitas Financeiras	1,3	465,3	-99,7%	251,6	567,1	-55,6%
Despesas Financeiras	-29,1	-32,3	10,0%	-129,7	-141,8	8,5%
Resultado Financeiro	-27,7	433,0	-106,4%	121,9	425,3	-71,3%
Descontos Obtidos	0,0	461,8	-100,0%	245,5	554,7	-55,7%
Resultado Financeiro pro forma	-27,7	-28,8	-3,6%	-123,6	-129,4	-4,5%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 4T21, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 162,2 milhões. No acumulado do ano, o prejuízo apurado foi de R\$ 190,7 milhões, ante o lucro de R\$ 14,9 milhões apurado em 2020, quando os descontos financeiros obtidos junto aos bancos foi significativamente maior e totalizou R\$ 554,7 milhões.

RESULTADO A APROPRIAR

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia, não há mais custo a incorrer em 2022 e, consequentemente, também já não há mais resultado a apropriar.

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes, em IFRS, totalizou R\$ 189,3 milhões, registrando uma redução de 43,8% em relação ao trimestre anterior, em virtude do ajuste feito na forma de apresentação da Provisão para Distrato, que agora foi destrinchada entre as rubricas de Contas a Receber e de Imóveis a Incorporar.

R\$ MM	4T21	3T21	Var. (%)
Curto Prazo	144,5	282,5	-48,9%
Unidades em obras	-	-	0,0%
Unidades prontas	364,1	282,3	29,0%
Provisão para distrato	(239,0)	-	n.a
Terrenos a receber	19,4	0,2	9148,0%
Longo Prazo	44,8	54,3	-17,6%
Unidades em obras	-	-	0,0%
Unidades prontas	38,8	41,7	-6,8%
Provisão para distrato	-	-	n.a
Terrenos a receber	6,0	12,7	-53,0%
Total	189,3	336,8	-43,8%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	-	-	0,0%
Longo Prazo	-	-	0,0%
Total	-	-	0,0%
Total do contas a receber	189,3	336,8	-43,8%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. Com a conclusão e entrega das últimas obras e com a reestruturação das dívidas financeiras contratadas junto ao banco Bradesco e Banco do Brasil, não há mais estoque de imóveis em construção e nem juros capitalizados, atrelados ao banco de terrenos da Companhia. Em contrapartida, neste trimestre, o valor de Imóveis a Incorporar foi acrescido dos imóveis que estão vendidos, mas que deverão ser distratados ao longo dos próximos anos (Provisão para Distrato).

R\$ MM	4T21	3T21	Var. (%)
Imóveis concluídos	146,1	156,3	-6,5%
Imóveis em construção	-	-	0,0%
Terrenos para futuras incorporações	254,2	306,5	-17,1%
Provisão para distrato	112,4	-	n.a
Encargos capitalizados	-	-	0,0%
Total	512,7	462,8	10,8%

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 4T21 com uma posição de caixa de R\$ 10,0 milhões e endividamento total de R\$ 602,9 milhões.

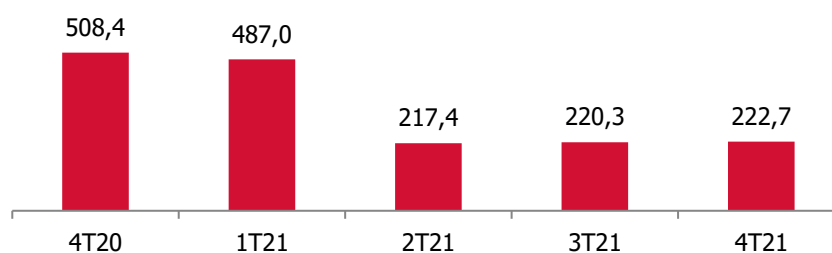
R\$ MM	4T21	3T21	Var. (%)
Curto Prazo	602,7	591,4	1,9%
Financiamento para construção	417,0	407,1	2,4%
SFH	380,2	371,5	2,4%
CCB ¹	36,7	35,6	3,0%
Capital de Giro	182,8	180,0	1,6%
Cessão de Crédito	2,9	4,3	-32,8%
Longo Prazo	0,3	0,3	-14,3%
Financiamento para construção	0,0	0,0	100,0%
SFH	0,0	0,0	n.a
CCB ¹	0,0	0,0	n.a
Capital de Giro	0,3	0,3	-14,3%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.a
Dívida Bruta	602,9	591,7	1,9%
Disponibilidades financeiras	10,0	21,7	-54,1%
Dívida Líquida	593,0	570,0	4,0%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa	-23,0	-26,7	-13,8%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

Ao longo do ano de 2021, a Companhia concluiu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos que compunham a cesta de garantias destas mesmas dívidas e também através de descontos financeiros obtidos junto aos bancos.

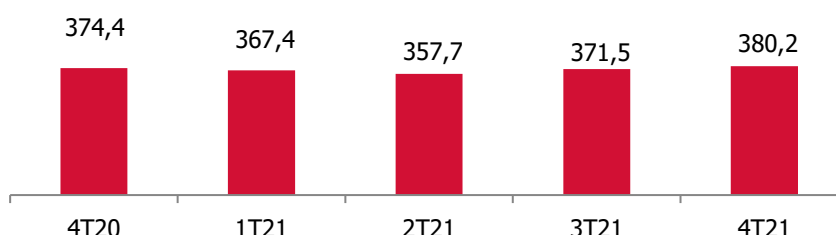
Com isso, no acumulado destes últimos 12 meses, houve uma redução de 56% nas dívidas corporativas e um pequeno incremento de 2% nas dívidas de SFH (IFRS), em decorrência dos juros acruados neste período. Estes efeitos podem ser melhor observados nos gráficos abaixo:

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões



Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI
Evolução do Endividamento de SFH IFRS - R\$ milhões


Cabe destacar também que, conforme Fato Relevante divulgado no dia 22 de fevereiro, a Companhia deu mais um importante passo no processo de desalavancagem financeira, já que foi assinado um acordo de investimentos com a BPS Capital Participações Societárias S.A., empresa que adquiriu aproximadamente R\$ 75 milhões de dívidas bancárias da Companhia, dívidas essas que serão parcialmente capitalizadas e liquidadas sem desembolso de caixa.

Mantendo a transparência na divulgação de informações que permitam aos agentes econômicos entender a situação atual das operações da Rossi, as tabelas a seguir apresentam o endividamento da companhia em duas visões complementares ao IFRS: (i) 100% das empresas, independentemente do critério de consolidação do IFRS, e (ii) participação proporcional da Rossi nos empreendimentos:

R\$ MM	IFRS				
	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Dívida Bruta	882,8	854,4	575,1	591,7	602,9
Disponibilidades financeiras	51,9	45,9	31,8	21,7	10,0
Dívida Líquida	830,8	808,5	543,3	570,0	593,0
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	496,9	22,3	265,2	(26,7)	(23,0)
Geração (Consumo) de Caixa LTM	237,8				

R\$ MM	100%				
	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Dívida Bruta	883,2	854,8	575,2	591,9	602,9
Disponibilidades financeiras	53,4	47,8	33,5	22,6	11,4
Dívida Líquida	829,7	807,0	541,7	569,3	591,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	533,6	22,7	265,3	(27,6)	(22,2)
Geração (Consumo) de Caixa LTM	238,2				

R\$ MM	Proporcional				
	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Dívida Bruta	863,1	845,6	566,1	582,8	593,7
Disponibilidades financeiras	52,5	47,0	32,7	22,2	10,8
Dívida Líquida	810,6	798,6	533,4	560,6	582,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	531,6	11,9	265,2	(27,2)	(22,3)
Geração (Consumo) de Caixa LTM	227,7				

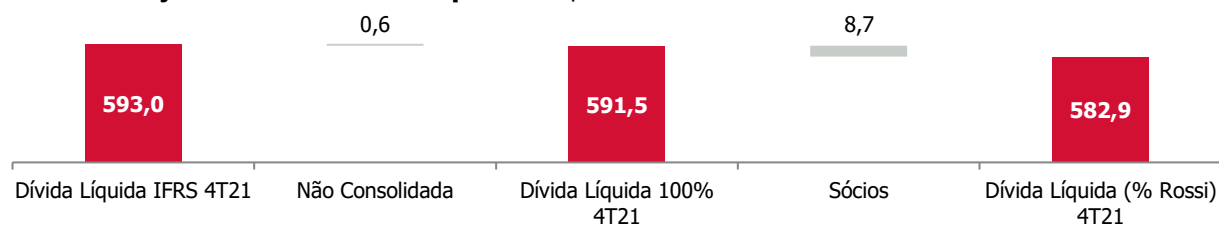
Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

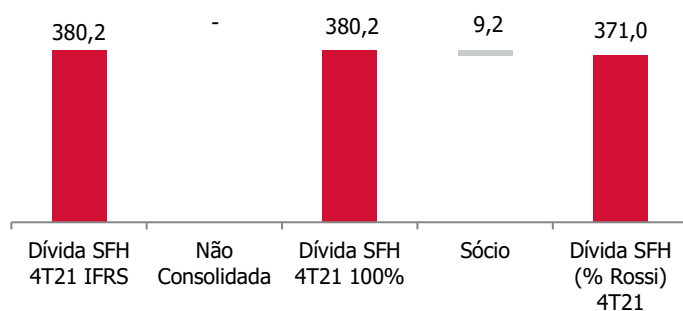
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhões

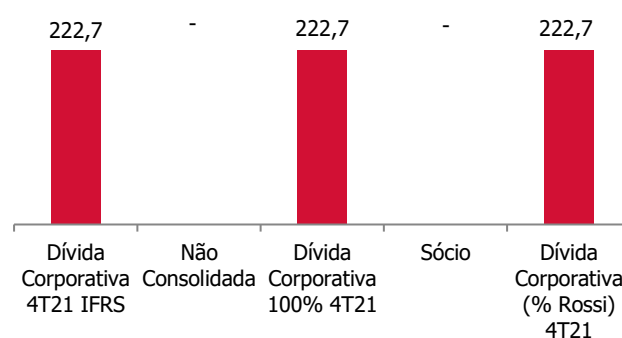


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

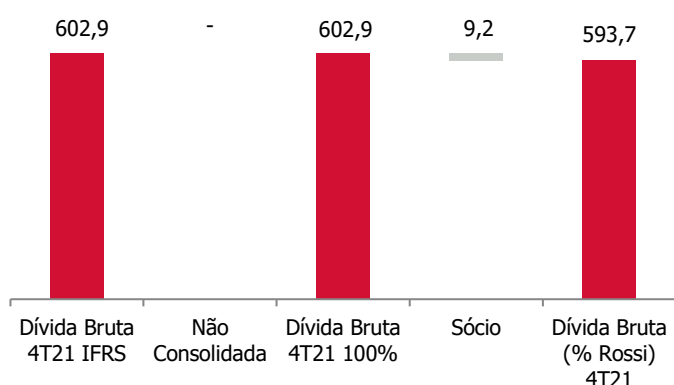
Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM



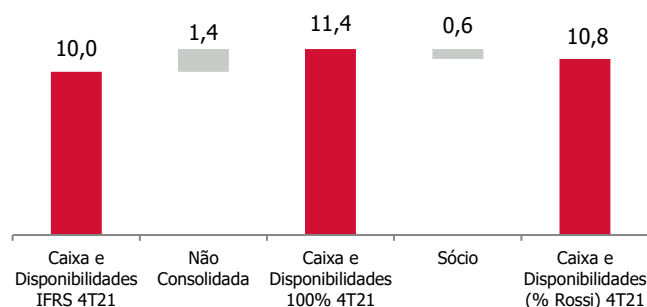
Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM



Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM



Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM



Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

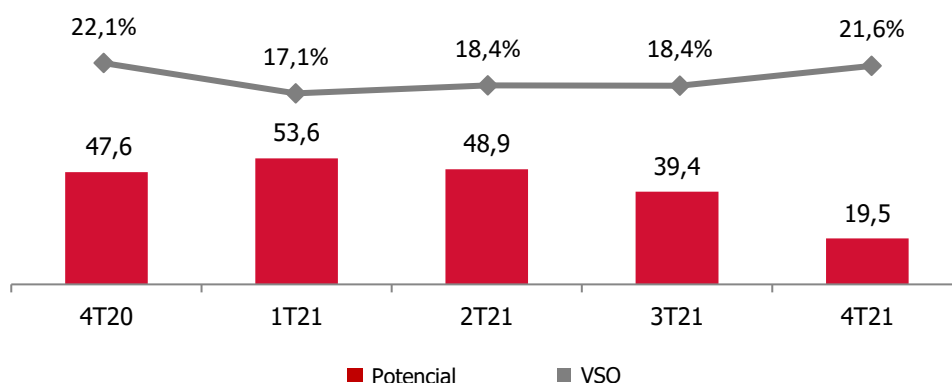
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

REPASSE

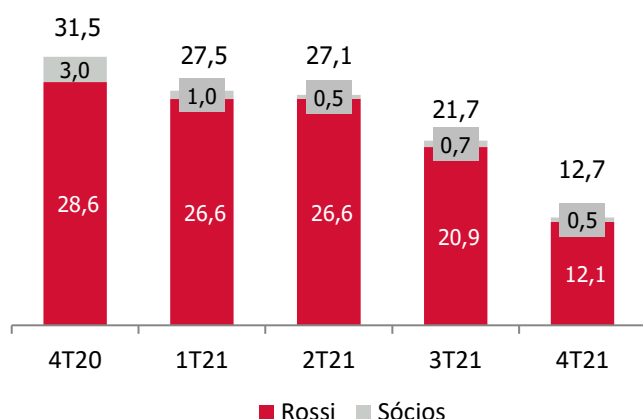
O gráfico a seguir apresenta o indicador trimestral, que mensura a eficiência do repasse. Nas barras vermelhas estão os valores potenciais de repasse, ou seja, o somatório do saldo devedor das unidades que já possuem averbação do habite-se e possibilidade de repasse junto às instituições financeiras. A velocidade do repasse (VSO) é medida pelo quociente entre o volume de repasses e quitações realizadas no período e o valor potencial. A VSO do quarto trimestre de 2021 atingiu 22%, em linha quando comparada com a VSO apresentada no mesmo trimestre de 2020.

Velocidade de Repasse - VSO

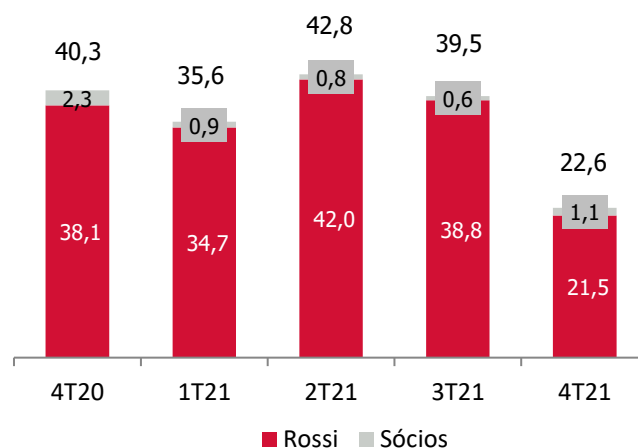


A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 22,6 milhões no trimestre (R\$ 21,5 milhões parte Rossi), apresentando uma queda de 44% na parte Rossi em relação ao 4T20. Esta variação deve-se principalmente à redução do saldo devedor de contratos potenciais de repasse, mas também é explicada pela queda no volume de novas assinaturas no trimestre anterior. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

Repasse (assinatura + quitação) - R\$ milhões



Entrada de Caixa - R\$ milhões



Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a BDO RCS Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações contábeis.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO I | INDICADORES 100% - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral 100%	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque inicial	154,1	148,8	127,5	128,0	129,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	154,1	148,8	127,5	128,0	129,2
Vendas Brutas	(28,1)	(40,9)	(22,5)	(16,4)	(15,8)
VSO do período (%)	18,2%	27,5%	17,6%	12,8%	12,2%
Rescisão	29,8	43,2	42,0	31,8	14,0
Ajustes/Reavaliação	(6,9)	(23,7)	(19,0)	(14,2)	(5,9)
Estoque final do período	148,8	127,5	128,0	129,2	121,5

VSO acumulada em 12 meses 100%	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque inicial	204,0	182,3	166,4	154,1	148,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	204,0	182,3	166,4	154,1	148,8
Vendas Brutas	(142,2)	(146,0)	(135,8)	(107,9)	(95,6)
VSO do período (%)	69,7%	80,1%	81,6%	70,0%	64,2%
Rescisão	151,3	157,6	156,3	146,8	131,0
Ajustes/Reavaliação	(64,3)	(66,3)	(58,8)	(63,8)	(62,7)
Estoque final do período	148,8	127,5	128,0	129,2	121,5

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque inicial	137,3	140,2	125,1	125,6	126,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	137,3	140,2	125,1	125,6	126,8
Vendas Brutas	(25,1)	(39,8)	(22,5)	(16,4)	(15,8)
VSO do período (%)	18,3%	28,4%	18,0%	13,1%	12,4%
Rescisão	26,8	41,8	42,0	31,8	14,0
Ajustes/Reavaliação	1,2	(17,1)	(19,0)	(14,2)	(4,0)
Estoque final do período	140,2	125,1	125,6	126,8	121,0

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque inicial	16,8	8,7	2,4	2,4	2,5
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	16,8	8,7	2,4	2,4	2,5
Vendas Brutas	(3,0)	(1,1)	-	-	-
VSO do período (%)	17,8%	12,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Rescisão	3,0	1,4	-	-	-
Ajustes/Reavaliação	(8,1)	(6,6)	0,0	0,1	(1,9)
Estoque final do período	8,7	2,4	2,4	2,5	0,6

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. (%) 4T21 vs. 4T20	2021	2020	Var. (%) 2021 vs. 2020
Receita Operacional Bruta						
Venda de imóveis e serviços	-25.468	55.688	-146%	24.692	76.912	-68%
Provisão para distrato	34.159	28.652	19%	34.159	28.652	19%
Impostos sobre vendas	838	-3.322	-125%	565	-843	-167%
Receita Operacional Líquida	9.529	81.018	-88%	59.416	104.721	-43%
Custo dos imóveis e serviços	-58.427	-86.341	32%	-73.096	-108.748	33%
Obras e terrenos	-4.921	-9.723	49%	-17.323	-26.890	36%
Provisão para distrato	-52.366	-66.514	21%	-52.366	-66.514	21%
Encargos financeiros	-1.140	-10.104	89%	-3.407	-15.344	78%
Lucro Bruto	-48.898	-5.323	-819%	-13.680	-4.027	-240%
Margem Bruta	-513,1%	-6,6%	-507 p.p.	-23,0%	-3,8%	-19 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	-501,2%	5,9%	-507 p.p.	-17,3%	10,8%	-28 p.p.
Despesas Operacionais	-76.310	-194.443	61%	-256.405	-376.426	32%
Administrativas	-6.823	-8.785	22%	-24.916	-28.165	12%
Comerciais	10.391	17.751	-41%	-17.954	-20.868	14%
Depreciação e Amortização	-365	-1.181	69%	-2.302	-5.309	57%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.348	-1.525	-120%	-7.142	-15.236	53%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-76.165	-200.703	62%	-204.091	-306.848	33%
Lucro antes do Resultado Financeiro	-125.208	-199.766	37%	-270.085	-380.453	29%
Resultado Financeiro	-27.742	433.039	-106%	121.904	425.314	-71%
Receita Financeira	1.316	465.316	-100%	251.622	567.070	-56%
Despesa Financeira	-29.058	-32.277	10%	-129.718	-141.756	8%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-152.950	233.273	-166%	-148.181	44.861	-430%
Margem Operacional	-1605,1%	287,9%	-1893 p.p.	-249,4%	42,8%	-292 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-2.405	-68.642	96%	-34.971	-70.750	51%
IR e Contribuição Social Diferido	-7.012	11.254	-162%	-5.719	16.973	-134%
Minoritários	123	19.834	-99%	-1.813	23.860	-108%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-162.244	195.719	-183%	-190.684	14.944	-1376%
Margem Líquida	-1702,6%	241,6%	-1944 p.p.	-320,9%	14,3%	-335 p.p.

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	4T21	3T21	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	7.510	16.528	-54,6%
Títulos e valores mobiliários	2.464	5.191	-52,5%
Contas a receber de clientes	144.486	282.498	-48,9%
Imóveis a comercializar	277.369	167.490	65,6%
Outros créditos	16.032	33.082	-51,5%
Total do ativo circulante	447.861	504.789	-11,3%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	44.769	54.307	-17,6%
Imóveis a comercializar	235.323	295.267	-20,3%
Depósitos judiciais	55.576	52.832	5,2%
Partes relacionadas	209.567	218.514	-4,1%
Adiantamento a parceiros de negócios	148.901	178.636	-16,6%
Impostos e contribuições diferidos	0	11.955	-100,0%
Investimentos	121.921	121.778	0,1%
Imobilizado	512	591	-13,4%
Intangível	2.330	2.616	-10,9%
Total do Não Circulante	818.899	936.496	-12,6%
Total do Ativo	1.266.760	1.441.285	-12,1%

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI**ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)**

Passivo (R\$ mil)	4T21	3T21	Var. (%)
Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	602.690	591.404	1,9%
Fornecedores	52.364	30.438	72,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	11.525	68.257	-83,1%
Salários e encargos sociais	1.239	1.181	4,9%
Impostos e contribuições a recolher	201.372	215.467	-6,5%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.a
Adiantamento de cliente	64.521	64.520	0,0%
Partes relacionadas	188.777	188.951	-0,1%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	15.390	21.334	-27,9%
Outras contas a pagar	502.974	530.698	-5,2%
Total do Circulante	1.640.853	1.712.250	-4,2%
Não Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	260	303	-14,2%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.a
Impostos e contribuições a recolher	12.606	12.620	-0,1%
Provisões para riscos	181.518	162.770	11,5%
Provisões para garantias de obras	1.334	2.452	-45,6%
Impostos e contribuições diferidos	32.771	22.776	43,9%
Provisões para perdas de investimento	119.483	117.343	1,8%
Outras contas a pagar	2.626	0	n.a
Total do Não Circulante	350.598	318.264	10,2%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.611.390	2.611.390	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-49.154	0,0%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.356.637	-3.194.393	5,1%
Total do Patrimônio Líquido	-724.294	-562.050	28,9%
Participação dos não controladores	-397	-27.179	-98,5%
Total do Passivo	1.266.760	1.441.285	-12,1%

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Aracaju	3,1	3,1
Belo Horizonte	0,6	0,6
Brasília	37,2	37,2
Campinas	2,5	2,5
Curitiba	3,3	3,3
Duque de Caxias	18,9	18,9
Fortaleza	0,9	0,9
Londrina	0,9	0,9
Manaus	0,5	0,5
Parnamirim	1,6	1,6
Paulínia	1,0	1,0
Porto Alegre	33,7	33,7
Recife	0,3	0,3
Ribeirão Preto	0,3	0,3
Rio de Janeiro	5,7	5,7
Santos	3,6	3,6
São Paulo	0,8	0,8
Xangri-Lá	4,0	4,0
Outras Regiões	2,6	2,6
Total	121,5	121,5

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

Consumo de Caixa - Medido pela variação da dívida líquida, ajustado aos aumentos de capital, dividendo pagos e gastos não recorrentes.

CPC – Comitê de pronunciamentos contábeis - Criado pela Resolução CFC nº 1.055/05, o CPC tem como objetivo "o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais".

EBITDA – Lucro Líquido do exercício ajustado ao imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização e dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos. A metodologia do cálculo do EBITDA da Rossi está de acordo com a definição adotada pela CIV, conforme Instrução nº CVM 527 de 4 de outubro de 2012.

EBITDA Ajustado – Apurado a partir do Lucro Líquido ajustado ao imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização, dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos, dos juros capitalizados no CIV, dos gastos com emissão de ações, das despesas com plano de opções e outras despesas não operacionais. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado não possui significado padronizado e a definição da Rossi de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquela utilizada por outras cias.

INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

Land Bank – Banco de Terrenos para futuros empreendimentos adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

Margem de Resultados a Apropriar – Equivalente a "Resultados a Apropriar" dividido pelas "Receitas a Apropriar" a serem reconhecidas em períodos futuros.

Método PoC – As receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido ("PoC"), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento, de acordo com a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o conseqüente aumento do retorno.

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.

Minha Casa Minha Vida (MCMV) – Programa habitacional lançado em 2009 com unidades de até R\$170 mil/unidade.

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de vendas.

Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Resolução CFC nº963/03 e Método PoC (Percentage of Completion) – A receita, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, de acordo com a Resolução CFC N.º 963/03.

Resultados de Vendas a Apropriar – Em função do reconhecimento de receitas e custos em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos receitas e despesas de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados a Apropriar corresponde às receitas menos custos a serem reconhecidos em períodos futuros relativos a vendas passadas.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento da obra (método PoC).

VGv – Valor Geral de Vendas.

VGv Lançado – Valor Geral de Vendas correspondente ao valor total a ser potencialmente obtido pela companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a determinado preço.

VGv Rossi – Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela Rossi na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à nossa participação no empreendimento.

VSO – Vendas sobre oferta.

Notas Explicativas

Rossi Residencial S.A.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2021**

Notas Explicativas

Rossi Residencial S.A.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Balanços patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	explicativa		(Reclassificado)		(Reclassificado)
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	674	4.390	7.510	24.773
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	2.464	27.177
Contas a receber de clientes	5	65.484	79.105	144.486	174.386
Imóveis a comercializar	6	49.628	55.699	277.369	351.469
Outros créditos	8	6.476	1.804	16.032	23.395
		122.262	140.998	447.861	601.200
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	11.395	11.472	44.769	80.745
Imóveis a comercializar	6	15.156	15.774	235.323	312.474
Depósitos judiciais	16	23.175	27.042	55.576	61.146
Partes relacionadas	18	1.899.034	1.969.734	209.567	207.307
Adiantamento a Parceiros de Negócios	7	93.937	139.255	148.901	186.847
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	11.955	-	11.955
Investimentos	9	1.845.818	2.007.089	121.921	162.781
Imobilizado	10	512	2.880	512	4.474
Intangível	11	2.330	3.567	2.330	3.567
		3.891.357	4.188.768	818.899	1.031.296
Total do ativo		4.013.619	4.329.766	1.266.760	1.632.496

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	explicativa		(Reclassificado)		(Reclassificado)
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	12	222.440	497.097	602.690	871.461
Fornecedores		19.920	18.266	52.365	43.267
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13a	-	-	11.525	54.065
Salários e encargos sociais		993	849	1.239	1.155
Impostos e contribuições a recolher		93.164	60.570	201.372	152.734
Adiantamentos de clientes	13b	-	3	64.521	66.076
Partes relacionadas	18	1.929.256	2.006.971	188.777	200.600
Impostos e contribuições diferidos	17a	100	729	15.390	23.782
Outras contas a pagar	15	120.781	71.583	502.974	390.611
		2.386.654	2.656.068	1.640.853	1.803.751
Não circulante					
Empréstimos e Financiamentos	12	260	11.297	260	11.297
Impostos e contribuições a recolher	16	3.919	3.919	12.606	14.432
Provisões para riscos	16	98.677	95.684	181.518	209.744
Provisões para garantias de obras		-	-	1.334	5.384
Impostos e contribuições diferidos	17a	574	85	32.771	23.864
Provisão para perdas em Investimentos	14	2.247.131	2.096.323	119.483	117.816
Outras contas a pagar	15	698	-	2.626	-
		2.351.259	2.207.308	350.598	382.537
Patrimônio líquido negativado					
Capital social	24a	2.611.390	2.611.390	2.611.390	2.611.390
Ações em tesouraria	24b	(49.154)	(49.154)	(49.154)	(49.154)
Reserva de capital	24c	70.107	70.107	70.107	70.107
Prejuízos acumulados		(3.356.637)	(3.165.953)	(3.356.637)	(3.165.953)
		(724.294)	(533.610)	(724.294)	(533.610)
Participação dos não controladores		-	-	(397)	(20.182)
		(724.294)	(533.610)	(724.691)	(553.792)
Total do passivo e patrimônio líquido		4.013.619	4.329.766	1.266.760	1.632.496

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Receita de vendas, líquida dos distratos	19	13.170	(2.593)	59.416	104.721
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(6.071)	8.398	(73.096)	(108.748)
Lucro bruto		7.099	5.805	(13.680)	(4.027)
Receitas/despesas					
Administrativas	21 a	(12.752)	(17.791)	(18.203)	(21.906)
Comerciais	21 b	(3.323)	(2.202)	(17.954)	(20.868)
Remuneração da Administração e Diretoria	18 b	(6.713)	(6.259)	(6.713)	(6.259)
Depreciações e amortizações		(2.302)	(5.016)	(2.302)	(5.309)
Resultado de equivalência patrimonial		(191.315)	(118.964)	(7.142)	(15.236)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	21 c	(170.718)	(201.906)	(204.091)	(306.848)
Prejuízo antes do resultado financeiro		(380.024)	(346.333)	(270.085)	(380.453)
Receitas financeiras	22	246.299	457.615	251.622	567.070
Despesas financeiras	22	(27.066)	(46.074)	(129.718)	(141.756)
Lucro líquido/(prejuízo) antes dos impostos		(160.791)	65.208	(148.181)	44.861
Imposto de renda e contruição social					
Correntes	17d	(29.893)	(62.219)	(34.971)	(70.750)
Diferidos	17d	-	11.955	(5.719)	16.973
Prejuízo do exercício		(190.684)	14.944	(188.871)	(8.916)
Lucro líquido/(prejuízo) atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(190.684)	14.944
Acionistas não controladores		-	-	1.813	(23.860)
Lucro líquido/(prejuízo) por ação atribuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)					
Básico	24d	(11,8129)		1,0926	
Diluído	24d	(11,8129)		1,0926	

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Prejuízo do exercício		(190.684)	14.944	(188.871)	(8.916)
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício		(190.684)	14.944	(188.871)	(8.916)
Resultado abrangente do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(190.684)	14.944
Acionistas não controladores		-	-	1.813	(23.860)
Resultado abrangente por ação atriuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)					
Básico	24d	(11,8129)	1,0926		
Diluído	24d	(11,8129)	1,0926		
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.					

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
(Em milhares de Reais - R\$)

						Patrimônio dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido		
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.611.390	(49.154)	70.107	(3.180.897)	(548.554)	(14.158)	(562.712)
Aumento de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	17.836	17.836
Prejuízo do período	-	-	-	14.944	14.944	(23.860)	(8.916)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.611.390	(49.154)	70.107	(3.165.953)	(533.610)	(20.182)	(553.792)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.611.390	(49.154)	70.107	(3.165.953)	(533.610)	(20.182)	(553.792)
Aumento de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	17.972	17.972
Prejuízo/Lucro líquido do período	-	-	-	(190.684)	(190.684)	1.813	(188.871)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.611.390	(49.154)	70.107	(3.356.637)	(724.294)	(397)	(724.691)
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.							

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
(Prejuízo)/Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	(160.791)	65.208	(148.181)	44.861
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa:				
Depreciações e amortizações	(2.581)	5.016	(2.580)	5.309
Perda estimada em créditos	(533)	378	(1.196)	333
Provisões para riscos	39.814	23.650	38.206	72.743
Baixa de depósitos judiciais	3.924	1.513	12.410	4.151
Provisão para garantias de obras	-	-	(4.301)	(2.254)
Resultado de equivalência patrimonial	191.315	118.964	7.142	15.236
Ganho na alienação de investimentos	23.486	114.553	22.023	119.946
Baixa de ativo imobilizado e intangível	6.199	-	7.793	782
Impostos e contribuições diferidos	11.815	(125)	6.751	2.299
Descontos financeiros obtidos	(245.508)	(465.349)	(245.508)	(569.267)
Juros e encargos financeiros líquidos	(1.400)	42.681	(5.414)	118.502
Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	34.215	47.978	34.215	47.978
	(100.045)	(45.533)	(278.640)	(139.381)
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Redução (aumento) em contas a receber de clientes	14.231	12.398	67.072	108.269
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	6.689	(6.163)	92.794	(9.810)
Redução (aumento) nos demais ativos	71.987	15.435	(17.178)	15.190
Aumento (redução) de contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	42.540	181
Aumento (redução) de impostos e contribuições	2.701	(4.174)	13.667	10.405
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	(3)	-	20.975	(260)
Aumento (redução) dos demais passivos	28.215	11.933	47.490	23.109
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	23.775	(16.104)	(96.360)	7.702
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Resgastes(aplicação) de títulos e valores mobiliários	-	-	24.713	16.473
Aquisição de bens do imobilizado	(16)	(825)	(16)	(825)
Caixa líquido proveniente das(aplicado nas) atividades de investimento	(16)	(825)	24.697	15.648
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Transações com partes relacionadas	(24.867)	7.628	47.108	34.444
Captações	3.812	25.133	3.869	25.636
Pagamentos	(28.895)	(15.657)	(71.041)	(75.283)
Pagamentos de Juros	22.475	-	74.464	(8.749)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(27.475)	17.104	54.400	(23.952)
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(3.716)	176	(17.263)	(602)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	4.390	4.214	24.773	25.375
No fim do exercício	674	4.390	7.510	24.773
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(3.716)	176	(17.263)	(602)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas Explicativas

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas				
Vendas de imóveis e serviços prestados	13.452	(2.212)	58.849	105.564
Outras Receitas (despesas)	(4.917)	10.637	16.311	(17.553)
Baixa (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	(533)	378	(1.154)	333
	8.002	8.803	74.006	88.344
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(6.071)	8.398	(73.096)	(108.748)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(179.207)	(232.725)	(251.047)	(329.618)
	(185.278)	(224.327)	(324.143)	(438.366)
Valor adicionado bruto	(177.276)	(215.524)	(250.137)	(350.022)
Retenções				
Depreciações e amortizações	(2.302)	(5.016)	(2.301)	(5.309)
Realização do excedente ao valor contábil na compra	-	-	-	-
Valor líquido produzido pela entidade	(179.578)	(220.540)	(252.438)	(355.331)
Valor adicionado recebido em transfêrencia				
Resultado de equivalência patrimonial	(191.315)	(118.964)	(7.142)	(15.236)
Receitas financeiras	246.340	457.666	251.863	567.305
Outros itens	-	-	-	-
	55.025	338.702	244.721	552.069
valor adicionado total a distribuir	(124.553)	118.162	(7.717)	196.738
Distribuição do valor adicionado				
Despesas com pessoal				
Remuneração direta	5.149	2.535	5.466	3.065
Benefícios	916	1.687	1.159	2.046
F.G.T.S.	326	917	449	1.091
	6.391	5.139	7.074	6.202
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	32.111	51.419	42.261	55.493
Municipais	457	422	1.888	1.885
	32.568	51.841	44.149	57.378
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e Despesas Bancárias	27.066	46.075	129.701	141.751
Aluguéis	105	163	229	323
	27.171	46.238	129.930	142.074
Remuneração de capitais próprios				
(Prejuízos incorridos) lucros retidos	(190.684)	14.944	(190.684)	14.944
	(190.684)	14.944	(190.684)	14.944
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	1.813	(23.860)
	(124.554)	118.162	(7.718)	196.738

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

As operações da Rossi Residencial S.A. (“Companhia” 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 1º 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 2006.

1.1. Reestruturação operacional e financeira

A Companhia tem atuado na adequação do seu fluxo de caixa às suas obrigações operacionais e financeiras, devido aos prejuízos significativos obtidos no exercício e em exercícios anteriores, entre outros fatores.

Portanto, nos últimos anos, a Administração da Companhia trabalha no processo de reestruturação, empenhando-se na busca pela melhora dos indicadores operacionais e financeiros da Companhia para que, de forma diligente, retome o lançamento de novos projetos prevendo uma melhor readequação do fluxo financeiro futuro da Companhia.

As ações realizadas até a emissão deste relatório são:

1.1.1 Redução significativa dos custos fixos e operacionais da Companhia readequando suas operações às condições adversas do mercado:

- a) As reduções dos custos operacionais passam pela estratégia da Administração da Companhia com a conclusão das obras, possibilitando a redução da estrutura administrativa de sua matriz, otimização da sua estratégia de atuação em outros Estados;
- b) Encerramento das operações com os parceiros de negócios RB Capital, e as “*joints ventures*” Capital Rossi Empreendimentos S.A. (“Capital Rossi”) e Nikoláos Empreendimentos e Participações S/A (antiga “Norcon Rossi Empreendimentos S/A”).
- c) Em dezembro de 2021, a Companhia iniciou o processo de encerramento da parceria com a Diagonal Empreendimentos e Engenharia Ltda. O fato está sendo informado como evento subsequente e a previsão de conclusão é o primeiro trimestre do ano de 2022. Nas demonstrações de 31 de dezembro de 2021, foi apurado (conforme apresentados nas Notas Explicativas no 7 e no 29) a PEC (“Perdas Estimadas de Créditos”), no montante de R\$ 34.215 referentes aos efeitos da operação de encerramento desta parceria.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

1.1.2 Foco na geração de caixa da Companhia, com a venda de terrenos não estratégicos, a continua melhoria nos processos de repasse de unidades. Também está focada na aceleração no processo de distratos dos clientes inadimplentes, e a consequente venda destas unidades retomadas (atuando para que ocorram no mesmo momento, assim minimizando possíveis impactos negativos no resultado). A companhia avalia trimestralmente o potencial de distratos da carteira de clientes e a estimativa de perda para os clientes inadimplentes, refletindo nas provisões para perda estimadas de créditos (“PEC”) e provisão para distratos, possibilitando uma melhor avaliação dos seus valores a receber;

1.1.3. Renegociação das dívidas financeiras corporativas e operacionais, junto as instituições financeiras:

- **Em 2020:** a Companhia e o Banco Bradesco concluíram no decorrer de 2020, as operações que serviram para quitar o saldo de toda a dívida corporativa contratada junto ao banco. Essa quitação foi toda ela consumada através da alienação dos ativos garantidores desta dívida e sem desembolso efetivo de caixa. Com o Banco do Brasil foram assinados em 22 de dezembro de 2020, aditamentos para o contrato de financiamento à produção (“SFH”) de aproximadamente R\$ 24 milhões, com a alteração na forma de pagamento e uma extensão na data de vencimento e para os casos dos contratos de dívida corporativa, que possuíam saldo devedor aproximado de R\$ 288 milhões, os aditamentos previam que 100% da dívida confessada junto ao Banco do Brasil seria quitada em até 180 dias contados a partir da data de celebração do aditamento. A dívida foi liquidada no decorrer do exercício de 2021;
- **Em 2021:** a Companhia e o Banco do Brasil (“BB”) concluíram em 29 de junho de 2021, conforme Fato Relevante divulgado, a quitação do saldo de toda a dívida corporativa contratada junto ao banco. Essa quitação foi consumada através do desembolso efetivo de caixa, obtido principalmente com a alienação de ativos garantidores dessa dívida e descontos financeiros obtidos junto a instituição financeira. Os contratos de dívida corporativa possuíam saldo devedor aproximado de R\$ 268 milhões. Junto à Caixa Econômica Federal, fomos citados pela instituição financeira e as negociações estão sendo tratadas no âmbito judicial. Os saldos das dívidas referentes a contratos de financiamento à produção (“SFH”) (saldo remanescente em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$ 276 milhões), tem como garantia o respectivo empreendimento (unidades prontas e contas a receber). A dívida corporativa (saldo remanescente em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$ 161 milhões) tem por garantia a alienação fiduciária de ativos (terrenos para futuras incorporações). Os saldos remanescentes das dívidas (corporativa e SFH), estão reclassificados no curto prazo, em decorrência do vencimento das mesmas;

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

- A evolução e conclusão das renegociações das dívidas:
 - a. No período de doze meses de 2021, impactou o capital circulante líquido (“CCL”) da Companhia, que passou a ser negativo em R\$ 1.000 milhões (desconsiderando R\$ 189 milhões de partes relacionadas, com empresas investidas não consolidadas nas demonstrações financeiras da Rossi Residencial, devido aos critérios e práticas contábeis (IFRS)). Em 2020, apresentava-se negativo, em R\$ 1.002 milhões (desconsiderando R\$ 201 milhões de partes relacionadas), devido a classificação total das dívidas com o Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal S.A. para o passivo circulante (R\$ 800 milhões em Dezembro de 2020);
 - b. Permitirá que o fluxo de caixa futuro (próximos 12 meses), esteja equilibrado para que a Administração, considerando uma melhora na economia, retome seus planos de lançamentos e direcione seu caixa para novos desenvolvimentos de empreendimentos imobiliários com perfil alinhado ao segmento econômico; e
 - c. Outras dívidas de curto prazo:
 - **Impostos a recolher:** a Administração da Companhia, visando a adequação de seu fluxo de caixa às obrigações tributárias, também acompanha as decisões dos órgãos governamentais a fim de incluir seus débitos de natureza tributária e não tributária, em programas de parcelamentos e/ou benefícios fiscais (redução de multas e juros, utilização de créditos tributários e prejuízos fiscais) e assim regularizar débitos tributários federais, estaduais e/ou municipais. Os saldos impostos a recolher no montante de R\$ 198 milhões estão atualizados com multas e juros na data-base de 31 de dezembro de 2021; e
 - d. Valores a pagar por rescisões de clientes: a Administração da Companhia, revisa trimestralmente os valores a pagar por rescisões de cliente, visando a realização de acordos na manutenção do cliente, com a aquisição de nova unidade, fidelizando-o na carteira.
 - e. Cientes dos desafios presentes e futuros, a Administração da Companhia permanece segura quanto à execução do seu plano estratégico e segue trabalhando diariamente para garantir a continuidade operacional da Rossi Residencial. Apesar, então, de todas as dívidas listadas nos itens anteriores estarem registradas no Passivo Circulante, para todas elas há um contínuo monitoramento e uma estratégia bem definida de atuação, com negociações já realizadas e outras em andamento, que trazem confiança quanto ao sucesso deste plano, que tem como objetivo final nada além da preservação do caixa da Companhia pelos próximos anos e a retomada gradual e orgânica das operações.

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

1.1.4 Por fim, apesar de entender que a execução do plano estratégico, até o momento, vem sendo feita com bons resultados, ainda existem outros desafios, entre fatores de riscos e oportunidades que poderão, em certa medida, impactar as operações da Companhia e seu fluxo de caixa. Abaixo, seguem exemplificados alguns deles:

- a) O reflexo da COVID-19 e o longo período de pandemia tem perpetuado um cenário desafiador, que deverá perdurar no início de 2022, criando incertezas e menor previsibilidade econômica, o que acarreta em uma retomada mais lenta da atividade no país;
- b) A elevada taxa de desemprego no Brasil de 11,1% (12,6% no trimestre anterior) resulta na queda da renda familiar (maior queda em oito anos) e na diminuição no poder de compra do consumidor brasileiro;
- c) Mesmo neste cenário mais desafiador, a Companhia optou, em seu plano estratégico, por cumprir com suas obrigações contratuais e finalizar as últimas obras, que haviam sido iniciadas no último ciclo de lançamento. Tal fato, apesar de gerar um efeito negativo no fluxo de caixa de curto prazo, possibilitou a Companhia preservar o bom relacionamento junto aos seus principais fornecedores, terrenistas e sócios parceiros, garantindo a continuidade operacional para os novos projetos, sem nenhum tipo de ruptura, preservando a capacidade da Companhia gerar caixa e novas receitas no médio e longo prazo;
- d) No decorrer dos exercícios de 2020 e 2021, o setor vem apresentando uma lenta retomada, com novos lançamentos e a normalização da performance de venda dos incorporadores e dos seus níveis de estoque. Vale destacar que isso ainda não afasta completamente o risco de novos distratos que, em momentos de redução da atividade econômica, poderão continuar afetando as operações da Companhia; e

1.1.5 Desta forma, então, com foco na melhoria contínua dos nossos indicadores e com confiança em relação ao nosso plano estratégico, que seguiremos nos estruturando para estar em uma situação cada vez melhor, para que possamos aproveitar esse bom momento que vivemos, retomando em breve o lançamento de novos projetos. Acreditamos que a nossa estrutura atual, preservada após as seguidas renegociações de dívida corporativa, já nos permite planejar o futuro com otimismo e funcionará como elemento chave para a nossa estratégia de retomada, possibilitando novos empreendimentos, novas parcerias e, principalmente, geração de valor para os nossos acionistas.

1.2. Impactos e efeitos da pandemia COVID 19 nos negócios e informações financeiras

Em linha com os esforços e adequações que vêm sendo promovidos pelos órgãos governamentais, autarquias e empresas privadas em razão da disseminação exponencial do “COVID-19” e considerando o Ofício Circular SNC/SEP nº

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

02/2020 (“Ofício”) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), que traz orientações para as companhias abertas a respeito de garantir a publicidade e transparência dos eventuais impactos da pandemia, a Companhia apresenta a seguir as principais iniciativas, efeitos adversos e incertezas que afetaram (ou ainda afetam) os negócios e seus impactos nas demonstrações contábeis:

a. Ação preventiva com os colaboradores

Visando priorizar a saúde e segurança dos colaboradores, familiares e parceiros, todas as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde foram seguidas e os funcionários administrativos passaram a adotar o regime de trabalho em home office.

Para os colaboradores de obras (próprios e terceiros), estão sendo adotadas iniciativas e medidas preventivas para garantir a segurança, como: afastamento de colaboradores classificados como grupo de risco e/ou que apresentam sintomas do COVID-19, distribuição de máscaras, aferição de temperatura, comunicação de boas práticas de comportamento e higiene etc.

b. Gestão do fluxo de caixa

No ano de 2020, devido a pandemia, foi registrada uma entrada de caixa 11% menor do que o planejado, reflexo do cenário de incertezas e isolamento social, os quais impactaram em um processo de registro e repasse de clientes mais lento. No ano de 2021, as entradas de caixa já retomaram aos patamares desejados.

Este ambiente apresentou desafios para a gestão imediata do fluxo de caixa sendo necessário o controle e corte de gastos para a minimização das saídas. Foram reforçadas as negociações junto aos principais fornecedores e credores e a Administração da Companhia segue fazendo a gestão do seu caixa diariamente com definições de ações para buscar a solução financeira a fim de preservá-lo.

Um fator positivo está relacionado às despesas administrativas, que continuam em queda no âmbito do plano de simplificação da estrutura da Companhia, o qual apresentou uma diminuição de 11,1% no exercício de 2021, (quando comparado com o mesmo período do ano anterior) e uma economia no caixa da Companhia.

c. Redução das vendas no período de isolamento social

No acumulado dos três primeiros meses de pandemia (março, abril e maio) as vendas ficaram 7% menor do que o planejado. Essa redução foi observada principalmente em abril de 2020, início do período de

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

isolamento social. A partir do mês de junho de 2020 as vendas retornaram ao patamar planejado.

d. Inadimplência de clientes

Com a incerteza do cenário econômico e a queda que se seguiu na demanda por novos apartamentos, motivada pela diminuição na renda do brasileiro, aumento do desemprego e pelo próprio isolamento social, foi observado um aumento do risco de inadimplência dos nossos clientes, impactando na necessidade de revisão da provisão das perdas esperadas com créditos “PEC” gerando um registro complementar no montante de R\$ 1.198. Devido ao volume de distratos ocorridos no período apresentamos uma reversão de provisão para distratos no montante de R\$ 34.159. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021, refletem estas movimentações.

e. Demais ativos e passivos

Demais ativos e passivos da Companhia não sofreram impactos por conta da pandemia (ou não são significativos) e estão apresentados nessas informações contábeis intermediárias pelo seu custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente e os estoques e instrumentos financeiros a valor realizável.

Outros fatores não impactados imediatamente, poderão sofrer reflexos negativos futuramente, como: a recuperabilidade dos seus ativos operacionais e o lançamento de novos projetos imobiliários entre outros fatores, os quais não são presentemente mensuráveis nestas informações contábeis.

A administração da Companhia está ciente dos desafios presentes e futuros, mas permanece segura quanto ao plano estratégico, reforçando o compromisso e a confiança na continuidade da Companhia. No curto e médio prazo, ainda conviveremos com as limitações e dificuldades impostas pela pandemia do novo coronavírus, mas esperamos que em breve seja possível retomar o ciclo de lançamentos de novos projetos.

1.3. Reclassificação nos saldos comparativos

A Administração da Companhia, reavaliou as provisões para distratos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº. 02/2018, e optou por demonstrar os efeitos da mesma aberto por rubrica contábil, que são afetadas pela provisão. As reclassificações foram realizadas para fins de comparabilidade com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

As mudanças efetuadas que resultaram nas reclassificações estão resumidas a seguir:

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	31 de dezembro de 2020		
	<u>Original</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Reclassificado</u>
Balanço patrimonial - controladora			
Ativo			
Contas a receber de Clientes (a)	98.446	(19.342)	79.104
Imóveis a Comercializar (a)	36.357	19.342	55.699

	31 de dezembro de 2020		
	<u>Original</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Reclassificado</u>
Balanço patrimonial - controladora			
Resultado do Exercício			
Receita Líquida (b)	14.913	(17.506)	(2.593)
Custo dos Imóveis Vendidos (b)	(2.002)	10.400	8.398
Despesas Comerciais (c)	(9.308)	(7.106)	(2.002)

- (a) Reclassificação da parcela de provisão para distrato referente ao custo do imóvel para a rubrica de imóveis a comercializar;
- (b) Reclassificação decorrente da abertura da provisão para distrato nas rubricas de Receita Líquida e Custo dos imóveis vendidos;
- (c) Reclassificação do complemento de provisão para distrato ocorrido no ano para os efeitos correspondentes nas rubricas de Receita líquida e Custo dos imóveis vendidos;

	31 de dezembro de 2020		
	<u>Original</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Reapresentado</u>
Balanço patrimonial - consolidado			
Ativo			
Contas a receber de Clientes (a)	339.145	(164.759)	174.386
Imóveis a Comercializar (a)	186.710	164.759	351.469

	31 de dezembro de 2020		
	<u>Original</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Reapresentado</u>
Balanço patrimonial - consolidado			
Resultado do Exercício			
Receita Líquida (b)	76.159	28.552	104.721
Custo dos Imóveis Vendidos (b)	(42.234)	(66.514)	(108.748)

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Despesas comerciais (c)	(58.820)	37.952	(20.868)
-------------------------	----------	--------	----------

- (a) Reclassificação da parcela de provisão para distrato referente ao custo do imóvel para a rubrica de imóveis a comercializar;
- (b) Reclassificação decorrente da abertura da provisão para distrato nas rubricas de Receita Líquida e Custo dos imóveis vendidos;
- (c) Reclassificação do complemento de provisão para distrato ocorrido no ano para os efeitos correspondentes nas rubricas de Receita líquida e Custo dos imóveis vendidos;

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente, e alguns estoques e instrumentos financeiros a valor realizável. Para a preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, em conformidade com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas 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 àquele manifesto 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 contábeis individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia, considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente e alguns estoques e instrumentos financeiros a valor realizável.

Para a preparação das informações contábeis intermediárias, em conformidade com as IFRSs/ CPCs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia (vide maiores detalhes na Nota

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Explicativa nº 2.16).

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 contábeis individuais e consolidadas, incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente por meio de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida;
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos variáveis.

A Companhia reavalia 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 controlada 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 controlar a controlada.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas consolidadas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações contábeis.

Nas demonstrações individuais da Controladora, as demonstrações contábeis das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

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 contábeis 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 - IFRSs”*), 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 àquele manifesto da 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 intermediárias 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, para alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos.

2.5. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis 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 equivalente 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 conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e está sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte,

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

um fundo de investimento, normalmente, qualifica-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” e/ou valor justo por meio de resultados abrangentes “VJORA”. A classificação depende do propósito para qual o investimento foi adquirido e a mensuração está de acordo com os instrumentos financeiros (conforme Nota Explicativa no 2.19).

2.8. Contas a receber de clientes

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:

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 Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, com juros de 12% ao ano (tabela “Price”).

Na comercialização de lotes de terrenos não incorporados, estes são atualizados pela variação do IGPM ou INCC, dependendo das condições contratuais.

As perdas esperadas na realização de créditos são constituídas com base na análise dos riscos de realização das contas a receber em montante considerado suficiente pela Administração, levando em consideração, substancialmente, as parcelas de alienações fiduciárias 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 e/ou securitizações de recebíveis relativas 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

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

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 realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque representa o custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, composto por custos dos materiais e dos terrenos utilizados para a construção, das casas, apartamentos ou dos conjuntos comerciais. Nessa rubrica também são considerados os encargos financeiros e os gastos com novos projetos.

A Companhia adquire os terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, por meio da participação na receita do empreendimento ou por meio de permuta física, com o compromisso de entrega de unidades imobiliárias do empreendimento a ser desenvolvido nos respectivos terrenos ou em outros empreendimentos.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia e suas investidas revisam anualmente o valor contábil dos imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar que seu valor realizável líquido seja menor que o valor contábil registrado.

O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

2.10. Investimentos em coligadas e negócio em conjunto

Uma coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia possui influência significativa. Essa influência significativa é o poder de participar nas decisões relevantes sobre as políticas financeiras e operacionais da investida, sem exercer controle individual ou conjunto sobre essas políticas.

Um negócio em conjunto é um acordo em que as decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle. O negócio em conjunto está dividido em operação em conjunto “joint operation” ou um empreendimento em conjunto “joint ventures”.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Resumidamente, a classificação depende se os investidores têm direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direito e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Consequentemente, nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, as empresas “joint ventures” devem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial e as operações em conjunto (“joint operation”) pelo método de consolidação parcial (consórcios).

Os resultados e os ativos e passivos de coligadas e “joint ventures” são incorporados nestas demonstrações contábeis consolidadas pelo método de equivalência patrimonial, exceto quando o investimento, ou uma parcela dele, é classificado como mantido para venda, caso em que ele é contabilizado de acordo com a IFRS 5 (equivalente ao CPC 31).

De acordo com o método de equivalência patrimonial, esses investimentos são reconhecidos inicialmente no balanço patrimonial ao custo e ajustado em seguida para reconhecer a participação da Companhia no resultado e em outros resultados abrangentes da coligada ou “joint venture”.

Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou “joint venture” ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido do Grupo na coligada ou “joint venture”), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da coligada ou “joint venture”.

Na aquisição do investimento em uma coligada ou “joint venture”, qualquer valor pago que ultrapasse a participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento.

Quando uma entidade da Companhia realiza uma transação com uma coligada ou “joint venture” do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação com a coligada ou “joint venture” são reconhecidos nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia somente na extensão das participações na coligada ou “joint venture” que não sejam relacionadas à Companhia.

2.11. Imobilizado

É avaliado ao custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas. São incluídos os gastos com a construção do estande de vendas, quando a vida útil estimada é

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil (conforme Nota Explicativa no 10).

O valor residual, a vida útil do imobilizado e o método de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício e ajustados quando for o caso. Um imobilizado é baixado quando vendido, ou, quando nenhum benefício econômico for esperado, o eventual resultado da baixa é incluído no resultado do exercício.

2.12. Intangível

As licenças de softwares adquiridas são demonstradas pelo valor de custo de aquisição e amortizadas conforme a vida útil estimada pelas taxas descritas na Nota Explicativa no 11.

Os gastos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa à medida que forem incorridos.

O excedente ao valor contábil na compra de ativos, proveniente da mais valia de contas a receber de clientes, são classificados como investimento na controladora e intangível no consolidado.

2.13. Impostos

Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (25%) e a contribuição social sobre o lucro líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que, conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e os seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas investidas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas investidas, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é presumida à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), respectivamente, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Alguns ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação "Patrimônio de Afetação", como facultado pela Lei no 10.931/04 (conforme Nota Explicativa no 17.f).

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos ativos

Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias.

Decreto no 8.426 - PIS e Cofins incidentes sobre receitas financeiras

O Decreto no 8.426, de 1o de abril de 2015, restabeleceu as alíquotas da contribuição para o PIS e a Cofins incidentes sobre receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não cumulativa das referidas contribuições. Este Decreto entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1o de julho de 2015.

Consequentemente, a Companhia e suas controladas passaram a tributar as receitas financeiras.

2.14. Contas a pagar por aquisição de terrenos e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes - permuta. Os valores são reconhecidos conforme cláusulas contratuais, considerando o valor justo do terreno adquirido e, nos casos de entrega de futuras unidades imobiliárias, pela determinação do produto a ser desenvolvido no terreno.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa no 2.21.

2.15. Parceiros de negócios, outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e se tem certeza absoluta de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.16. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

Contratos onerosos

Obrigações presentes resultantes de contratos onerosos são reconhecidas e mensuradas como provisões. Um contrato oneroso existe quando os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações do contrato excedem os benefícios econômicos que se esperam que sejam recebidos ao longo do mesmo contrato.

Obrigações legais

Obrigações legais são registradas como não circulante, independentemente da avaliação sobre as possibilidades de êxito de processos (Nota Explicativa no 16).

Rescisões (“Distratos de Clientes”)

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade.

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada (Nota Explicativa no 15).

O montante a ser registrado nestas provisões considera que imóvel será recuperado pela Companhia, e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

2.17. Ajustes a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados ao seu valor presente, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, são apropriados ao resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.18. Benefícios a empregados

Programa de participação nos resultados

A Companhia mantém programa de participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, podendo ocorrer com base em programas espontâneos mantidos pelas empresas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais, e deliberado em Reunião do Conselho de Administração.

A provisão para participação dos empregados e administradores nos lucros é contabilizada pelo regime de competência, com base nos critérios e nas premissas estabelecidos no programa mantido pela Companhia (conforme Nota Explicativa no 23.a).

Plano de previdência complementar

A Companhia mantém Plano de Previdência Complementar para empregados e dirigentes, na modalidade Plano Gerador de Benefício Livre - PGBL.

Conforme a modalidade do plano, a contribuição é classificada como definida e a contabilização é direta, porque a obrigação da Companhia relativa a cada exercício é determinada pelos montantes a serem contribuídos no período. Consequentemente, não são necessárias avaliações atuariais para mensurar a obrigação ou a despesa e não há

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

possibilidade de nenhum ganho ou perda atuarial.

Plano de opção de compra de ações

Tem por objetivo a outorga de opções de ações de emissão da Companhia a administradores e empregados de nível gerencial, bem como a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle. O plano está limitado ao máximo de opções que resulte numa diluição de até 3% do capital social da Companhia na data de aprovação de cada programa. O preço de exercício é definido em cada programa.

Exercida a opção, o Conselho de Administração define se o capital social da Companhia deverá ser aumentado mediante a emissão de novas ações a serem subscritas pelos participantes, de acordo com o artigo 166, inciso III, da Lei no 6.404/76, ou se serão utilizadas para liquidação do exercício das opções as ações mantidas em tesouraria, observada a regulamentação aplicável.

Os acionistas, nos termos do que dispõe o artigo 171, parágrafo 3o, da Lei no 6.404/76, não terão preferência na outorga nem no exercício das opções originárias do plano.

O pagamento baseado em ações, qualificado como um instrumento patrimonial (liquidação em ações) é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.19. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade for parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial, exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Categorias / mensuração (de acordo com o CPC 48 - IFRS 9)	Condições para definição da categoria e mensuração
Custo amortizado	Os Ativos Financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos Ativos Financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos Ativos Financeiros no modelo de negócio da Companhia.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como "Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado" ou "Outros passivos financeiros (custo amortizado)".

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos e debêntures, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo método do custo amortizado, ou seja, utiliza-se o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

financeiro.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, e os valores são provisionados em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos de suas operações correntes e suas estimativas. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, em linha com o CPC 48 - Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

Em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vem sendo constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- (i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de “impairment”, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e
- (ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos.

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. A Administração da Companhia, também constitui, quando aplicável, provisão para perdas esperadas para outras contas a receber, relacionados aos Adiantamentos para Parceiros de Negócios (parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária), cuja à realização foi julgada duvidosa, com base em análises individualizadas. Para os demais ativos financeiros, não esperamos perdas

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

dos valores recuperáveis.

2.20. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios, readquiridos (ações de tesouraria) e reconhecidos ao custo em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado do exercício na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida na rubrica “Outras reservas de capital”.

2.21. Reconhecimento de receitas e custos

A Administração da Companhia aplicou a partir de 1º de janeiro de 2018 os conceitos definidos no CPC 47 (IFRS 15) - Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Administração, em sua aplicação do CPC 47, contemplou na adoção inicial as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº. 02/2018 (“Ofício CVM”) o qual estabeleceu procedimentos para o reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com os conceitos do CPC 47 e orientações do Ofício CVM, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A apropriação da receita com vendas de unidades imobiliárias não concluídas é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Desta forma, as políticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas rubricas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes, seguiram as políticas e orientações previstas no CPC 47 e Ofício CVM, conforme acima descritos e detalhados

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

a seguir:

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável.

Nas vendas a prazo de **unidades concluídas**, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e as variações monetárias de IGPM e INCC são apropriados ao resultado na rubrica “venda de imóveis”, observando-se o regime de competência.

Nas vendas de **unidades não concluídas**, a Companhia avalia seus contratos de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, tendo como base as análises trazidas pela orientação técnica Ofício CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 e pronunciamento técnico CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes. A Receita com o imóvel vendido “RIV” é reconhecida à medida que ocorre a construção e há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel, atendendo os critérios do modelo das cinco etapas:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das Obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Detalhamos a seguir outros aspectos importantes na apuração do resultado de incorporação e vendas de imóveis: (i) o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre; (ii) as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando 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; (iii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (ii), incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas em contrapartida ao contas a receber ou adiantamentos de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos; (iv) as despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e (v) a provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem.

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é incorporado ao custo do ativo.

Rescisões de contratos de vendas de unidades imobiliárias “Distratos”

Na ocorrência de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos no resultado são revertidos, a débito na rubrica “Venda de imóveis” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”, este em contrapartida aos “Estoques de imóveis a comercializar”.

b) Receita com prestação de serviços

As receitas decorrentes da prestação de serviços são representadas por atividades de gerenciamento de obras e administração imobiliária, apropriadas ao resultado de acordo com sua competência.

2.22. Resultados por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

2.23. Combinação de negócios

O método de aquisição é usado para contabilizar cada combinação de negócios realizada pela Companhia. O custo de uma aquisição é mensurado como o valor justo dos ativos transferidos, dos instrumentos patrimoniais emitidos e dos passivos incorridos ou assumidos na data da transação. As despesas relacionadas à aquisição são reconhecidas no resultado do exercício, quando incorridas.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos são mensurados ao valor justo na data da aquisição. O excesso do custo de aquisição relacionado ao valor justo dos ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos é registrado como ágio e, caso seja inferior, é registrado como ganho por compra vantajosa no resultado do exercício na data de aquisição.

Em transações que a Companhia adquiere o controle da empresa na qual ela mantinha uma participação de capital imediatamente antes da data de aquisição, essa participação inicial é avaliada pelo valor justo na data de aquisição do controle, que, em caso de ganho, é reconhecida ao resultado do exercício.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver) sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver), o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

2.23. Demonstrações contábeis individuais

Nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia aplica os requisitos da ICPC 09 (R2) demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

adquirida na data de aquisição seja reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento.

Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas, bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos, são mensuradas utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às demonstrações contábeis consolidadas descritos anteriormente.

2.24. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - demonstração do valor adicionado.

2.25. Normas e interpretações novas e revisadas

Adoção de novos pronunciamentos e interpretações contábeis

A Administração da Companhia e das suas controladas, avaliou a aplicação dos novos pronunciamentos e interpretações. Os impactos obtidos não foram considerados relevantes.

Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos - custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

A Administração da Companhia está acompanhando as atualizações e avaliando às novas normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, porém não espera impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores de caixa e equivalentes de caixa são representados, substancialmente, por saldos bancários e investimentos financeiros em poupança com rentabilidade média de 0,5976 % ao mês.

As aplicações financeiras registradas como caixa e equivalentes de caixa são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	674	4.389	7.502	24.769
Caderneta de poupança vinculada	-	1	8	4
Circulante	674	4.390	7.510	24.773

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Fundos de investimentos	2.464	27.177
Circulante	2.464	27.177

Os instrumentos financeiros contabilizados estão mensurados via custo amortizado, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro. Esses títulos, na data da sua contratação, possuíam rentabilidades históricas de 108% a 123% do CDI.

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Venda de terrenos	15.276	28.787	25.371	41.604
Unidades concluídas	107.629	109.803	402.730	498.615
Prestação de serviços	163	1.765	163	2.536
Perdas estimadas de créditos (PEC)	(4.796)	(4.262)	(10.339)	(9.143)
Provisão para distratos	(41.393)	(45.517)	(228.670)	(278.481)
	76.879	90.577	189.255	255.131
Circulante	65.484	79.105	144.486	174.386
Não circulante	11.395	11.472	44.769	80.745

Os saldos classificados como unidades concluídas, referem-se a créditos provenientes de contas a receber de clientes, cujas obras foram concluídas e estão em trâmite de liberação para vinculação e repasse às instituições financeiras que financiaram o projeto.

Não houve ajuste a valor presente líquido contabilizado ao resultado, na rubrica de venda de imóveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Vencidas				
Até 60 dias	766	1.204	7.972	16.340
De 61 a 90 dias	874	157	2760	3.769
De 91 a 180 dias	591	967	5.696	12.244
Acima de 180 dias	52.464	73.737	48.458	70.717
	54.695	76.065	64.886	103.070
A vencer				
Até 1 ano	10.789	3.040	79.600	71.316
De 2 a 3 anos	8.222	8.206	22.513	40.365
Acima de 3 anos	3.173	3.266	22.256	40.380
	22.184	14.512	124.369	152.061
	76.879	90.577	189.255	255.131

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

A movimentação das perdas estimadas de créditos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 está assim representada:

	Controladora Reclassificado	Consolidado Reclassificado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(32.651)	(332.259)
Adições (PEC)	(1.195)	(2.388)
Reversões (PEC)	1.573	2.719
Adições(Reversões) Provisão para distratos	(17.506)	44.304
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(49.779)	(287.624)
Adições (PEC)	(718)	(1.859)
Reversões (PEC)	185	663
Adições(Reversões) Provisão para distratos	4.123	49.811
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(46.189)	(239.811)

Operações de cessão de créditos

A Companhia possui operações de cessão de créditos, com instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia manteve integralmente os saldos dessas cessões em contas a receber de clientes e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos, na rubrica de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2021, o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 2.896 na controladora e no consolidado (R\$ 3.811 na controladora e no consolidado em 31 de dezembro de 2020), conforme Nota Explicativa nº 12 b.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Imóveis concluídos (i)	36.357	36.357	211.589	256.571
Provisão para distratos (Nota 5)	13.270	19.342	112.393	164.379
Terrenos para futuras incorporações	15.157	15.774	271.602	322.634
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques	-	-	(82.892)	(79.641)
	64.784	71.473	512.692	663.943
Circulante	49.628	55.699	277.369	351.469
Não circulante	15.156	15.774	235.323	312.474

(i) Os imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda;

A movimentação das provisões para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 está assim representada:

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)**

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	29.742	231.273
Adições Provisão para distratos	2.474	30.054
Reversões Provisão para distratos	(12.874)	(96.948)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	19.342	164.379
Adições Provisão para distratos	230	6.882
Reversões Provisão para distratos	(6.302)	(58.868)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	13.270	112.393

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as vendas. Os custos financeiros de financiamentos apropriados ao resultado na rubrica custo dos imóveis vendidos totalizaram R\$ 3.406 no consolidado em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 15.344 em 31 de dezembro de 2020), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

Ao fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus estoques para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda ao valor recuperável de estoques. Em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia identificou indícios de perda no valor recuperável em imóveis concluídos e terrenos para futuras incorporações.

7. Adiantamentos a parceiros de negócios

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Adiantamento a parceiros de negócios	128.152	187.223	183.116	234.815
(-)Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização				
(i)	(34.215)	(47.968)	(34.215)	(47.968)
Total	93.937	139.255	148.901	186.847

Os saldos de “Adiantamentos a parceiros de negócios” referem-se aos aportes realizados em montantes superiores à participação da Companhia nos empreendimentos, os quais serão realizados através da geração de caixa desses empreendimentos, durante e ao final da execução dos projetos. Parte desses adiantamentos são remunerados por juros que variam de 2% a 5% acima do CDI.

- (i) Em 2020, efeito a partir dos desfazimentos de parcerias de negócios conforme citado na nota explicativa 1, item 1c. do contexto operacional. Em 05 de novembro de 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikoláos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A) e não houve necessidade de desembolso de caixa, pois ocorreu a divisão dos ativos existentes na *joint venture*

Em 2021, conforme divulgado na nota 29 (Evento Subsequente) efeito a partir do desfazimento de parcerias de negócios. Em janeiro de 2022, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Diagonal Participação e Incorporação Imobiliária Ltda.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

a) Movimentação adiantamento parceiros de negócios a seguir:

	Controladora	Consolidado
	(197.708)	(248.316)
Saldo em 31 de dezembro de 2019		
Compensação de aportes a partir do desfazimento de parcerias (i)	6.976	11.501
Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	47.968	47.968
Créditos e ativos de parceiros (devolução de aportes)	3.509	2.871
Adiantamentos a parceiros (novos aportes)	-	(871)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(139.255)	(186.847)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(139.255)	(186.847)
Adiantamentos a parceiros (novos aportes)	(6.722)	(11.523)
Créditos e ativos de parceiros (devolução de aportes)	17.825	15.254
Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	34.215	34.215
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(93.937)	(148.901)

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Impostos a recuperar	762	905	7.346	22.498
Despesas antecipadas	363	363	485	455
Outros (i)	5.351	536	8.201	442
	6.476	1.804	16.032	23.395

(i) Referem-se a adiantamentos a fornecedores, a prestadores de serviços e empréstimos a funcionários.

9. Investimentos

Os saldos em investimentos na controladora e consolidado são assim resumidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Controladas				
Integrais	1.731.522	1.843.119	-	-
Por gestão das atividades relevantes	-	-	-	-
	1.731.522	1.843.119	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	113.372	154.231	120.206	161.066
Excedente ao valor contábil na compra	924	9.739	1.715	1.715
	1.845.818	2.007.089	121.921	162.781

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perdas de investimentos” (Nota Explicativa nº 14), pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do país.

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do período findo em 31 de dezembro de 2021 e exercício findo 31 de dezembro de 2020 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos do exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.384.239	282.606
Adições (reduções) aos investimentos	(27.119)	25.650
Efeito do desfazimento de parcerias (i)	(115.670)	(113.532)
Resultado de equivalência patrimonial	(118.964)	(15.236)
Dividendos declarados	(201.949)	(22.492)
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 14)	86.552	5.785
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.007.089	162.781
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.007.089	162.781
Adições (reduções) aos investimentos	(31.231)	(22.832)
Efeito do desfazimento de parcerias	-	(12.553)
Resultado de equivalência patrimonial	(191.315)	(7.142)
Dividendos declarados	(89.533)	
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 14)	150.808	1.667
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.845.818	121.921

- (i) Efeito do desfazimento de parceria de negócios conforme citado na nota explicativa 1, item 1c. do contexto operacional. Em 05 de novembro de 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikoláos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A) sem a necessidade de desembolso de caixa, pois houve a divisão dos ativos existentes na joint venture. Essa transação impactou na baixa dos valores de investimentos excedente ao valor contábil na compra, referentes as investidas e terrenos, objetos do Contrato de Retirada, acima citado.

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Excedente ao valor contábil na compra

As amortizações do excedente ao valor contábil na compra são reconhecidas no resultado pela aplicação dos percentuais FIT (“Fração Ideal do Terreno”) e POC (“Percentage of Completion”) correspondentes a cada um dos empreendimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Excedente ao valor contábil na compra				
Terrenos para futuras incorporações	924	924	1.715	1.715
Total	924	924	1.715	1.715

10. Imobilizado

	Taxa anual de depreciação (%)	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos	-	-	-	-	1.594
Máquinas e equipamentos	10	20.669	20.669	20.669	20.669
Móveis e utensílios	10	2.595	2.595	2.494	2.597
Instalações	10	13.372	13.372	7.629	13.723
Direito de Uso	20	779	779	779	779
Equipamentos de TI	20	-	149	242	226
		31.382	37.564	31.813	39.588
Depreciações acumuladas		(30.870)	(34.684)	(31.301)	(35.114)
		512	2.880	512	4.474

Ao fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia não identificou indícios de perda no valor recuperável dos ativos imobilizados.

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Movimentação do imobilizado - Controladora

	Controladora					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Direito de uso	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.467	99	2.757	1	-	5.324
Adições	-	-	-	46	779	825
Depreciação	(2.056)	(48)	(991)	(1)	(173)	(3.269)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	411	51	1.766	46	606	2.880
	Controladora					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Direito de uso	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	411	51	1.766	46	606	2.880
Adições	-	-	-	16	-	16
Baixa	-	(104)	(6.095)	-	-	(6.199)
Depreciação	(399)	72	4.329	(11)	(176)	3.815
Saldo em 31 de dezembro de 2021	12	19	-	51	430	512

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Movimentação do imobilizado - Consolidado

	Consolidado							Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Estandes	Terrenos	Direito de uso	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	3.543	99	2.757	1	-	1.594	-	7.994
Aquisições	-	-	-	46	-	-	779	825
Baixas	(782)	-	-	-	-	-	-	(782)
Depreciação	(2.349)	(49)	(991)	(1)	-	-	(173)	(3.563)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	412	50	1.766	46	-	1.594	606	4.474

	Consolidado							Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Estandes	Terrenos	Direito de uso	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	412	50	1.766	46	-	1.594	606	4.474
Aquisições	-	-	-	16	-	-	-	16
Baixas	-	(104)	(6.095)	-	-	-	-	(6.199)
Outros	-	-	-	-	-	(1.594)	-	(1.594)
Depreciação	(400)	73	4.329	(11)	-	-	(176)	3.815
Saldo em 31 de dezembro de 2021	12	19	-	51	-	-	430	512

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

11. Intangível

	Taxa anual de amortização %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Softwares	10% e 20%	42.590	42.590	42.590	42.590
Amortizações acumuladas	-	(40.260)	(39.023)	(40.260)	(39.023)
		2.330	3.567	2.330	3.567

Movimentação do intangível

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	5.313	5.313
Softwares - amortizações	(1.746)	(1.746)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.567	3.567
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.567	3.567
Softwares - amortizações	(1.237)	(1.237)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.330	2.330

12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Créditos imobiliários (a)	36.703	39.644	416.953	414.008
Cessão de crédito (b)	2.896	3.811	2.896	3.811
Empréstimos para capital de giro (c)	183.101	464.939	183.101	464.939
	222.700	508.394	602.950	882.758
Circulante	222.440	497.097	602.690	871.461
Não circulante	260	11.297	260	11.297

Dívidas por modalidade**(a) Créditos imobiliários****Financiamentos para construção de imóveis (Operacionais)**

A Companhia possui financiamentos para construção de imóveis, sujeitos a juros que variam de 8,5% a 14,21% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR, com fluxo de amortizações até 2021. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. O saldo consolidado em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 380.250 (R\$374.364 em 31 de dezembro de 2020).

Cédulas de Créditos Bancários - CCBs (Corporativas)

A Companhia possui operações de Cédulas de Créditos Bancários - CCBs, emitidas para utilização no desenvolvimento de projetos imobiliários. Essas linhas de financiamento, após renegociações passaram a ser atualizados pela Taxa Referencial "TR" + 6% ao ano (antes das renegociações estavam sujeitos a juros (TR) que variavam de 8,5% a 14% ao

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

ano).

O principal é amortizado em parcelas trimestrais, semestrais e anuais, iniciando-se em 2017 e com liquidação final em 2021. O saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 36.703 (R\$39.644 em 31 de dezembro de 2020).

(b) Cessão de créditos

Representa operações de créditos cedidos às instituições financeiras, oriundos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, sujeitos a juros capitalizados de 1,00% ao mês (12,68% ao ano), mais variação do INCC ou do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM. O produto das respectivas cobranças das parcelas mensais está mantido em conta de titularidade da Companhia. As perdas esperadas nos contratos cedidos estão garantidas ao cessionário.

(c) Empréstimos para capital de giro (Corporativas)

Recursos utilizados no desenvolvimento dos projetos imobiliários, sendo que após aditamentos de contratos com renegociações dos prazos de vencimentos e dos custos financeiros, estão sujeitos a encargos de 111% do CDI. O principal e juros são amortizados em parcelas mensais, semestrais e anuais, iniciando-se em 2017 e com liquidação final em 2021.

As garantias dadas após renegociações são constituídas por terrenos, unidades imobiliárias e/ou recebíveis de unidades prontas, além de cotas de certas empresas (SPEs) controladas pela Companhia.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas até 2020/2021	222.440	497.097	602.690	871.461
Acima de 2021	260	11.297	260	11.297
	222.700	508.394	602.950	882.758

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.013.746	1.463.297
Adições	25.133	25.637
Efeito das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS) a partir do desfazimento de parcerias (i)	-	46.539
Pagamentos do principal	(15.657)	(75.283)
Juros incorridos	42.681	98.092
Juros pagos	-	(8.749)
Dação de imóveis em pagamentos	(92.160)	(97.508)
Descontos obtidos em renegociações das dívidas	(465.349)	(569.267)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	508.394	882.758

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	508.394	882.758
Adições	3.812	3.869
Pagamentos do principal	(28.895)	(71.041)
Juros incorridos	22.475	74.464
Juros pagos	(1.400)	(5.414)
Dação de imóveis em pagamentos	(36.178)	(36.178)
Descontos obtidos em renegociações das dívidas (nota 22)	(245.508)	(245.508)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	222.700	602.950

- (i) Efeito a partir dos desfazimentos de parcerias de negócios conforme citado na nota explicativa 1, item 1c. do contexto operacional. Em 05 de novembro de 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikoláos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A) e não ocorreu necessidade de desembolso de caixa, pois ocorreu a divisão dos ativos existentes na *joint venture*.

Renegociação e Reestruturação das dívidas corporativas e operacionais

Acordo de quitação total da dívida corporativa junto ao Banco Bradesco e a reestruturação de dívidas mantidas junto ao Banco do Brasil

Banco Bradesco (dívida Corporativa)

Em 26 de dezembro de 2019, foi formalizado os termos definitivos de quitação total das dívidas corporativas mantidas junto ao Banco Bradesco, no valor de R\$ 800.000 (oitocentos milhões de reais), através da alienação de determinados ativos, objetos de garantia da referida dívida.

Essa operação foi concluída em dezembro de 2020, com a quitação do saldo de toda a dívida corporativa contratada junto ao banco, essa operação conforme termo assinado anteriormente, foi toda ela consumada através da alienação dos ativos garantidores desta dívida e sem desembolso efetivo de caixa.

- **Banco do Brasil (dívida Corporativa e operacional):** foram assinados aditamentos para o contrato de financiamento à produção (“SFH”) de aproximadamente R\$ 24 milhões, com a alteração na forma de pagamento e uma extensão na data de vencimento e para os casos dos contratos de dívida corporativa, que possuem saldo devedor aproximado de R\$ 288 milhões, os aditamentos preveem que 100% da dívida confessada junto ao Banco do Brasil será quitada em 180 dias a partir da data de assinatura do aditamento ocorrida em 22 de dezembro de 2020, através da alienação de ativos e sem desembolso efetivo de caixa.

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

A Companhia e o Banco do Brasil (“BB”) concluíram em 29 de junho de 2021, conforme Fato Relevante divulgado, a quitação do saldo de toda a dívida corporativa contratada junto ao banco. Essa quitação foi consumada através do desembolso efetivo de caixa, obtido principalmente com a alienação de ativos garantidores dessa dívida e descontos financeiros obtidos junto a instituição financeira. Os contratos de dívida corporativa possuíam saldo devedor aproximado de R\$ 268 milhões (265 milhões em 31 de março de 2021);

- **Caixa Econômica Federal (dívida Corporativa e operacional):** A Companhia foi notificada pela instituição financeira e as negociações estão sendo tratadas no âmbito judicial. Os saldos das dívidas referentes a contratos de financiamento à produção (“SFH”), tem como garantia o respectivo empreendimento (unidades prontas e contas a receber. A dívida corporativa tem por garantia a alienação fiduciária de ativos (terrenos para futuras incorporações). Os saldos remanescentes das dívidas (corporativa e SFH), foram reclassificados para o curto prazo, em decorrência do vencimento das mesmas.

Nestas demonstrações financeiras, os saldos contábeis das novas condições firmadas refletem, a quitação total da dívida corporativa junto ao Banco do Brasil e demais eventos comentados acima.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos e adiantamentos de clientes

a) Contas a pagar por aquisição de terrenos

O fluxo de desembolso está assim distribuído:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2021	<u>11.525</u>	<u>54.065</u>
Circulante	11.525	54.065
Não circulante		-

Do total de R\$ 11.525 no consolidado, o montante de R\$ 10.690 será liquidado por meio da participação na receita do empreendimento a ser desenvolvido no respectivo terreno. O restante de R\$ 835 no consolidado será pago em moeda corrente, corrigido monetariamente (substancialmente, por IGPM e INCC), conforme o fluxo de pagamentos, definido pela realização de caixa dos projetos a serem lançados.

Essas contas a pagar estão garantidas por notas promissórias, fianças ou seguro-garantia de entrega do próprio imóvel, no caso de permutas físicas.

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

b) Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamentos de clientes (i)	-	3	1.487	3.042
Adiantamentos de clientes - permutas (ii)	-	-	63.034	63.034
Circulante	-	3	64.521	66.076

(i) Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas;

(ii) Os adiantamentos de clientes - permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pelo qual foi estabelecida o valor justo da contraprestação, e utilizado o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não utilizou do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

14. Provisão para perda de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para patrimônio líquido negativo das investidas	2.247.131	2.096.323	119.483	117.816

A movimentação das provisões para perdas em investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.009.771	112.031
Transferido do investimento (Nota nº 9)	86.552	5.785
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.096.323	117.816
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.096.323	117.816
Transferido do investimento (Nota nº 9)	150.808	1.667
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.247.131	119.483

Os respectivos saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido negativo e resultado do exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 destas investidas estão detalhados no Anexo I deste relatório.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	19.754	14.863	222.048	223.277
Provisões para distratos	4.005	-	15.655	-
Retenções contratuais de fornecedores	1.355	1.093	16.173	16.343
Contas a pagar - contencioso (ii)	92.207	55.045	234.451	141.742
Outros	4.158	582	17.273	9.249
	121.479	71.583	505.600	390.611
 Circulante	 120.781	 71.583	 502.974	 390.611
Não circulante	698	-	2.626	

- (i) Valores a pagar por rescisões de clientes, e que estão vinculados a processos judiciais em andamento;
- (ii) Refere-se a valores a pagar decorrentes de acordos e condenações de processos judiciais contenciosos.

16. Provisões para riscos**a) Questões trabalhistas**

A Companhia e suas controladas têm a responsabilidade por certos processos judiciais, perante diversos tribunais, advindos principalmente de solidariedade em relação a determinados empreiteiros, para os quais a Companhia monitora os controles utilizados por estes a fim de reduzir sua exposição, bem como realiza retenções contratuais para fazer frente a esses desembolsos. Em conformidade com a avaliação dos assessores jurídicos da Companhia e as retenções contratuais realizadas, são realizados complementos na provisão quando há risco de perdas prováveis. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 10.289 em 31 de dezembro de 2021 (R\$16.631 em 31 de dezembro de 2020).

b) Questões cíveis

A Companhia e suas controladas são rés em ações judiciais cíveis, principalmente em matérias relacionadas à rescisão de contratos de venda de unidades residenciais, resultando, em caso de condenação, na devolução aos compradores de parte das parcelas recebidas, bem como em ações de reparação por responsabilidade civil. Quando os riscos de perda são considerados prováveis, são realizados complementos na provisão. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 178.043 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 201.362 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

c) Questões tributárias

Em 27 e 30 de novembro de 2009, a Companhia e sua controlada América Properties Ltda. aderiram, respectivamente, ao parcelamento de débitos na Receita Federal e na Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, no Programa de Parcelamento Especial chamado REFIS IV, instituído pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009.

Os débitos são aqueles originados de questionamentos judiciais sobre a constitucionalidade de tributos federais com relação à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas na venda de imóveis, anteriormente à Lei nº 9.718/98, para os quais existe depósito judicial.

Na data da opção pelo parcelamento, o montante atualizado da dívida era de R\$ 25.554, sendo R\$ 18.026 referentes à parcela do principal e R\$ 7.528 referentes às parcelas de multas e juros.

Em 30 de setembro de 2011, a Companhia entrou com pedido na Receita Federal e na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional para consolidação dos referidos débitos.

Em 2018, a Companhia recebeu comunicado emitido pela Secretaria da Receita Federal (MF/RFB/8ªRF/DIORT/DERAT/SP), que tratou do assunto referente ao COFINS (Lei nº 9.718/98) e a destinação dos depósitos judiciais com benefícios da Lei nº 11.941/2009 (REFIS IV), o qual concluiu-se, após revisão fiscal, a destinação dos depósitos judiciais de COFINS realizados pela Companhia para: i) liquidação de débitos inclusos no parcelamento do REFIS IV, totalizando R\$ 17.438 (conversão de renda para União); e ii) levantamento autoral, no montante de R\$ 10.139 (conversão de renda para a Companhia). Durante o mês de dezembro de 2018, os depósitos judiciais foram resgatados para amortizar parcialmente a dívida com REFIS IV (débitos de COFINS) e restituir o montante convertido em renda para a Companhia, nos montantes acima citados.

O sumário das provisões constituídas, dos parcelamentos de débitos (Programa de Recuperação Fiscal - REFIS) e dos depósitos judiciais efetuados está demonstrado a seguir:

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Depósito judicial	Provisões	Depósito judicial	Provisões
Controladora				
Cíveis	7.466	67.092	10.819	70.798
Trabalhistas	4.429	20.198	4.558	24.886
Tributárias	-	11.387	-	-
Provisões para riscos	11.896	98.677	15.377	95.684
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	11.280	3.919	11.665	3.919
Impostos e contribuições a recolher não circulante	11.280	3.919	11.665	3.919
	23.175	102.596	27.042	99.603
	31/12/2021		31/12/2020	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões
Consolidado				
Cíveis	21.846	143.426	25.668	169.815
Trabalhistas	10.422	26.705	11.633	39.929
Tributárias	523	11.387	524	-
Provisões para riscos	32.791	181.518	37.825	209.744
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	22.786	4.516	23.321	4.516
Parcelamentos Municipais (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	-	8.090	-	9.916
Impostos e contribuições a recolher não circulante	22.786	12.606	23.321	14.432
Total	55.577	194.124	61.146	224.176

A movimentação dos depósitos judiciais e das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Depósitos judiciais		
Saldo em 31 de dezembro de 2019	27.757	62.127
Depósitos efetuados	798	3.170
Depósitos baixados	(1.513)	(4.151)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	27.042	61.146
	Controladora	Consolidado
Depósitos judiciais		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	27.042	61.146
Depósitos efetuados	57	6.840
Depósitos baixados	(3.924)	(12.410)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	23.175	55.576

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	87.948	197.440
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	35.010	112.257
Baixas e pagamentos	(11.360)	(39.514)
Transferências para Contas a Pagar	(16.271)	(46.007)
Transferências de investidas incorporadas	4.276	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	99.603	224.176
Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	99.603	224.176
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	61.160	99.386
Baixas e pagamentos	(21.346)	(61.180)
Transferências para Contas a Pagar	(36.821)	(68.258)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102.596	194.124

17. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

a) Os saldos das contas patrimoniais estão apresentados a seguir:

	Controladora	
Passivo	31/12/2021	31/12/2020
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
COFINS e PIS	674	814
Circulante	100	729
Não circulante	574	85
	Consolidado	
Passivo	31/12/2021	31/12/2020
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
Empresas tributadas pelo Lucro Real		
Impostos de renda e contribuição social	28.001	18.100
COFINS e PIS	15.442	16.619
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação:		
Impostos de renda e contribuição social	(2)	61
COFINS e PIS	(2)	66
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Impostos de renda e contribuição social	2.342	3.503
COFINS e PIS	2.776	4.151
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação		
Impostos de renda e contribuição social	(190)	2.470
COFINS e PIS	(206)	2.676
	48.161	47.646
Circulante	15.390	23.782
Não circulante	32.771	23.864

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

A base de cálculo dos impostos diferidos está representada pela diferença de prática de reconhecimento de lucro na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e contábeis (regime de competência), e a dedução das provisões.

b) As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (Lucro Real) estão assim compostas

	31/12/2021	31/12/2020
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	7.286	8.916
Diferenças temporárias - Provisão para perdas de ativos financeiros	-	(47.978)
Compensação de prejuízo fiscal	(7.286)	4.294
(=) Base de cálculo	-	(34.768)
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Ativo diferido	-	11.821
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	117.656	57.277
Compensação de prejuízo fiscal	(35.297)	(17.183)
(=) Base de cálculo	82.359	40.094
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Passivo diferido	28.001	13.632

c) Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, estão apresentados a seguir:

Saldos controlados em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis	31/12/2021	31/12/2020
Controladora		
Controladora	2.368.022	2.327.991
Compensação diferenças temporárias	(7.286)	(8.796)
	2.360.736	2.319.195
Empresas controladas		
Empresas controladas	2.867.772	2.829.116
Compensação diferenças temporárias	(35.297)	(22.814)
	2832.475	2.806.302
	5.193.211	5.125.497

d) As despesas/(receitas) de Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado estão assim distribuídas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	(29.893)	(62.219)	(31.594)	(63.448)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	(94)	20
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(2.046)	(6.088)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(1.237)	(1.234)
Total de impostos correntes	(29.893)	(62.219)	(34.971)	(70.750)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Diferença de apropriação do lucro imobiliário				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	11.955	(9.903)	15.567
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	63	91
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	1.460	616
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	2.661	699
Total de impostos diferidos	-	11.955	(5.719)	16.973

A reconciliação dos valores de imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos) dos tributos sobre o lucro (lucro real) demonstrados nos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, à alíquota nominal:

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(160.091)	65.512
Adições (exclusões) permanentes		
Multas não dedutíveis	-	278
Despesas não dedutíveis	25.080	18.690
Equivalência Patrimonial	191.315	114.464
Outras Adições e exclusões	21.086	(4.253)
Adições (exclusões) temporárias:	(1.068)	66.833
Lucro/(Prejuízo) real	77.758	261.524
Compensação de Prejuízo Fiscal 30%	(23.327)	(78.457)
Base de Cálculo	54.430	183.067
Imposto de renda e contribuição social correntes	18.506	62.219
Imposto de renda e contribuição social (Provisões para riscos)	11.387	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Ativo não circulante)	-	11.955

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro (Prejuízo) do exercício	(148.181)	(8.916)
(-) Lucro líquido - empresas lucro presumido e RET	(43.869)	4.304
Prejuízo do exercício - lucro real	(104.312)	(13.220)
(-) Despesa/receita com imposto de renda e contribuição social	(41.497)	(47.881)
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(62.815)	34.661
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	21.357	(11.785)
Equivalência patrimonial	(2.428)	(5.180)
Outras Adições e Exclusões	-	(25.412)
Compensação de prejuízo fiscal	406	28.628
Créditos fiscais não constituídos	(60.832)	(34.143)
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	(41.497)	(47.892)
Recomposição do imposto corrente e diferido		
Impostos sobre o lucro - diferido (receita)	1.725	17.186
Impostos sobre o lucro - diferido (despesa)	(11.628)	(1.619)
(=) Impostos sobre o lucro - diferido (1)	(9.903)	15.567
(+) Impostos sobre o lucro - corrente (despesa) (2)	(31.594)	(63.459)
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2)	(41.497)	(47.892)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

e) Ativos com segregação patrimonial:

As estruturas de segregação patrimonial existentes na Companhia referem-se ao Regime Especial de Tributação - RET - patrimônio de afetação. A seguir estão demonstrados os empreendimentos que estão no RET:

Descrição do empreendimento	Proporção no consolidado R\$ (mil)	Consolidado 31/12/2021	% do ativo
Pontal Das Américas	60.431	1.266.760	4,77%
Alta Vista Piedade	42.212	1.266.760	3,33%
Rossi Mais	23.838	1.266.760	1,88%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	24.082	1.266.760	1,90%
Rossi Atual Alto Da Lapa	19.504	1.266.760	1,54%
Espaço Vip Residencial	16.515	1.266.760	1,30%
Rossi Mais Parque Iguaçu	13.224	1.266.760	1,04%
Rossi Litorâneo	11.386	1.266.760	0,90%
Rossi Mais Horizontes	10.151	1.266.760	0,80%
Rossi Praças Ipê Roxo	9.728	1.266.760	0,77%
Arte Studios Residencial	5.831	1.266.760	0,46%
Palacio Imperial	3.681	1.266.760	0,29%
Rossi Mais Jardins De Paulinia	3.011	1.266.760	0,24%
Total de Ativos	243.594	1.266.760	19,23%

18. Informações sobre partes relacionadas**a) Contas-correntes de empreendimentos**

A Companhia desenvolve projetos por meio de SPEs e participa do desenvolvimento de empreendimentos em conjunto com outros parceiros de forma direta, pela execução de empreendimentos em conjunto, participação societária ou consórcios.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Rossi Residencial, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, a Rossi Residencial assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização nem a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos são de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

As transações com partes relacionadas foram negociadas com base em condições acordadas entre partes relacionadas.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.604.918	1.676.624		
Não controladas	294.116	293.110	209.567	207.307
	1.899.034	1.969.734	209.567	207.307
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.412.326	1.525.469		-
Não controladas	516.930	481.502	188.777	200.600
	1.929.256	2.006.971	188.777	200.600
Total líquido ((-) Ativo (+) Passivo)	30.222	37.237	(20.790)	(6.707)

Os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 entre partes relacionadas estão detalhados no Anexo II deste relatório.

Movimentação dos fluxos de caixa de partes relacionadas

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	170.671	20.922
Devolução de aportes financeiros, créditos, dividendos e ativos recebidos (NE 8)	(170.995)	(68.208)
Compensação de aportes a partir do desfazimento de parcerias (i)	41.323	14.278
Novos aportes financeiros, créditos e ativos tomados	23.357	651
Transferência para adições ao Investimento (NE 9)	(27.119)	25.650
Saldo em 31 de dezembro de 2020	37.237	(6.707)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	37.237	(6.707)
Novos aportes financeiros, créditos e ativos tomados	24.247	8.750
Transferência para adições ao Investimento (NE 9)	(31.262)	(22.833)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	30.222	(20.790)

- (i) Efeito do desfazimento de parceria de negócios conforme citado na nota explicativa 1, item 1c. do contexto operacional. Em 05 de novembro de 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikoláos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A) sem a necessidade de desembolso de caixa, pois houve a divisão dos ativos existentes na *joint venture*.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

b) Remuneração da Administração e Diretoria (controladora e consolidado)

A verba global e anual autorizada da remuneração fixa e variável pela Assembleia Geral Ordinária, para o exercício de 2021, foi fixada em até R\$9.498 (R\$6.407 para o exercício de 2020) para os membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria. O montante apropriado da remuneração acumulada foi assim distribuído nos períodos:

	Controladora e Consolidado	
	Remuneração anual 31/12/2021	Remuneração anual 31/12/2020
Remuneração da administração e diretoria		
Conselheiros de Administração e Fiscal	1.011	884
Diretores estatutários	5.702	5.375
	6.713	6.259

Os Conselheiros supracitados referem-se aos membros dos Conselhos Fiscal e de Administração, tendo como número de membros 3 e 5, respectivamente, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

Em 31 de dezembro de 2021, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria detêm em conjunto 766.317 ações da Companhia (3.231.650 ações em 31 de dezembro de 2020).

19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Receita com vendas de imóveis (i)	9.329	15.294	24.692	76.912
Provisão (Reversão) para distratos	4.123	(17.506)	34.159	28.652
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	(282)	(381)	565	(843)
	13.170	(2.593)	59.416	104.721

- (i) Em 2021, a Companhia através da sua atuação na prestação de serviços de construção de imóveis, contabilizou uma receita no montante de R\$ 3.714.

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Custo de obra e incorporação	-	(2.002)	(17.323)	(26.890)
Provisão para distratos (Custo)	(6.071)	10.400	(52.366)	(66.514)
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	(3.407)	(15.344)
	(6.071)	8.398	(73.096)	(108.748)

21. Receitas/(despesas)**a) Despesas administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Salários e benefícios a empregados	(4.345)	(4.016)	(5.029)	(5.045)
Serviços de terceiros	(6.549)	(11.326)	(10.689)	(14.032)
Aluguéis	(105)	(163)	(229)	(324)
Energia, água e comunicação.	(72)	(70)	(81)	(83)
Outras despesas	(1.681)	(2.216)	(2.175)	(2.422)
	(12.752)	(17.791)	(18.203)	(21.906)

b) Receitas/(despesas) comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Marketing e publicidade	(2.790)	(2.580)	(16.800)	(21.201)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	(533)	378	(1.154)	333
	(3.323)	(2.202)	(17.954)	(20.868)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

c) Outras receitas/(despesas) líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ganho (perda) na alienação de investimentos	(4.355)	1.117	(2.885)	1.104
Despesas com garantias de obras concluídas	(1.487)	(356)	(5.806)	(5.542)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(47.749)	(51.159)	(98.627)	(121.885)
Outras receitas (despesas) líquidas	(33.244)	(21.529)	(32.799)	(28.957)
Provisão/reversão com correção de impostos	(21.722)	(91)	(27.232)	(10.418)
Resultado das dações de imóveis nas operações de amortizações das dívidas corporativas e SFH	(8.815)	33.760	28.100	22.219
Desfazimento de Sociedades	(19.131)	(115.670)	(19.138)	(113.532)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (i)	-	-	(11.489)	(1.859)
Provisão para perdas desfazimentos de sociedades	(34.215)	(47.978)	(34.215)	(47.978)
	<u>(170.718)</u>	<u>(201.906)</u>	<u>(204.091)</u>	<u>(306.848)</u>

- (i) provisões contábeis para perdas ao valor recuperável de terrenos e unidades concluídas disponíveis para vendas.

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	54	64	884	2.522
Juros ativos sobre mútuos e clientes	146	333	2.189	5.093
Descontos financeiros obtidos (Nota 12)	245.508	456.575	245.508	554.710
Outras receitas financeiras	591	643	3.041	4.745
	<u>246.299</u>	<u>457.615</u>	<u>251.622</u>	<u>567.070</u>
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(1)	(133)	(796)	(722)
Impostos sobre Operações Financeiras - IOF	-	-	(2)	(3)
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(22.949)	(43.737)	(75.634)	(103.520)
Descontos concedidos	(1.809)	(729)	(11.271)	(8.543)
Perdas na Aplicação Financeira	(2.307)	(1.475)	(42.015)	(26.825)
Outras despesas financeiras	(27.066)	(46.074)	(129.718)	(141.756)
	<u>219.233</u>	<u>411.541</u>	<u>121.904</u>	<u>425.314</u>

23. 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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

disposta pelo inciso XVI do artigo 21 do Estatuto Social da Companhia.

24. Patrimônio líquido**a) Capital social**

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.611.390 em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Descrição	Valor
Capital social subscrito	2.635.280
Gastos com emissão de ações	(23.890)
Capital social	<u>2.611.390</u>

Ações em tesouraria

Até 31 de dezembro de 2021, haviam sido adquiridas e permaneciam em tesouraria 245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154 (245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154, em 31 de dezembro de 2020). 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 2021 era de R\$ 9,47 por grupo de ações nominativas (R\$ 6,63 em 31 de dezembro de 2020). As aquisições estão limitadas ao valor de reservas, e a destinação poderá ser alienação ou cancelamento.

Partes das ações em tesouraria descritas no paragrafo 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:

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Básico/ diluído (i)	31/12/2021	31/12/2020
Lucro (Prejuízo) do exercício	(190.684)	14.944
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	16.142	
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	(11,8129)	1,0926

- (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 *antidiluidor* sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não há diferença entre o prejuízo básico e o prejuízo diluído por ação.

d) 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;
- 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;
- Nos termos do artigo 189 da Lei 6.406/76, o lucro líquido apurado no exercício social findo em 31/12/2020 de R\$ 14.944 mil, foi absorvido em sua integralidade pelos prejuízos acumulados.

25. 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			
		31/12/2021		31/12/2020 (Reclassificado)	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	9/14	225.913	225.913	86.552	86.552
Efeito do desfazimento de parcerias (Norcon)	9/18	-	-	(74.304)	(74.304)
Doações de imóveis para pagamentos de dívidas	6/12	(36.178)	(36.178)	(92.160)	(92.160)
Dividendos a receber - compensação com Partes Relacionadas	8/18	-	-	(170.995)	(170.995)
Reclassificação de provisão para distratos - Complemento de PECLD	5/15	3.590	3.590	(17.128)	(17.128)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9/18	(31.231)	(31.231)	(27.119)	(27.119)
Total		183.448	183.448	(295.154)	(295.154)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	Nota	Consolidado			
		31/12/2021		31/12/2020 (Reclassificado)	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto	9/14	1.667	1.667	5.785	5.785
Efeito do desfazimento de parcerias (Norcon)	9/18	-	-	(66.082)	(66.082)
Doações de imóveis para pagamentos de dívidas	6/12	(36.178)	(36.178)	(97.508)	(97.508)
Dividendos a receber - compensação com Partes Relacionadas	8/18	-	-	(68.208)	(68.208)
Reclassificação de provisão para distratos - Complemento de PECLD	5/15	33.000	-33.000	28.985	28.985
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9/18	(22.834)	(22.834)	25.650	25.650
Total		(24.345)	(24.345)	(171.378)	(171.378)

26. 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\$	31/12/2021	31/12/2020
Seguro D&O (a)	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

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

27. 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

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

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 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 2021 e 31 de dezembro de 2020, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Categoria	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Ativo financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa				
Custo Amortizado	674	4.390	7.510	24.773
Títulos e valores mobiliários	-	-	2.464	27.177
Fundos de investimentos, Operações compromissadas, CDBs e Outros				
Custo Amortizado	-	-	2.464	27.177
Contas a receber de clientes				
Resultado	76.879	90.577	189.255	186.847
Partes relacionadas				
Resultado	1.899.034	1.969.734	209.567	207.307
Depósitos judiciais				
Resultado	23.175	27.042	55.576	61.146
Adiantamentos a parceiros de negócios				
Resultado	93.937	139.255	148.901	186.847
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	222.700	508.394	602.950	882.758
Financiamentos para construção - crédito imobiliário				
Custo Amortizado	36.703	39.645	416.953	414.010
Empréstimos para capital de giro				
Custo Amortizado	183.101	464.938	183.101	464.938
Cessão de Créditos				
Custo Amortizado	2.896	3.811	2.896	3.811
Fornecedores				
Custo Amortizado	19.919	18.267	52.363	43.268
Adiantamento de Clientes				
Custo Amortizado	-	3	64.521	66.076
Contas a pagar por aquisição de terrenos				
Custo Amortizado	-	-	11.525	54.065
Partes relacionadas				
Custo Amortizado	1.929.256	2.006.971	188.777	200.600
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)				
Custo Amortizado	120.781	71.583	502.974	390.611

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.

c) 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

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

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 títulos e valores mobiliários.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Recursos próprios				
Patrimônio líquido	(724.294)	(533.610)	(724.691)	(553.792)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	219.804	504.583	600.054	878.947
Cessão de créditos	2.896	3.811	2.896	3.811
Recursos de terceiros - total	222.700	508.394	602.950	882.758
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	674	4.390	9.974	51.950
Dívida líquida	222.026	504.004	592.976	830.808

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).

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

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;
- (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.

Controladora					
Operação	Posição 31/12/2021	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	81.512	IGP-M	16,1216% 13.141	20,1520% 16.426	24,1824% 19.712
Parceiros de negócios	93.937	CDI	4,4200% 4.152	3,3150% 3.114	2,2100% 2.076
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	36.703	TR	0,0000% -	0,0000% -	0,0000% -
Empréstimos para capital de giro	183.101	CDI	4,4200% 8.093	5,5250% 10.116	6,6300% 12.140
Cessão de crédito	2.896	INCC	13,0360% 378	16,2950% 472	19,5540% 566
Outras contas a pagar (outros)	92.207	INCC	13,0360% -	16,2950% -	19,5540% -
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	23.912	IGPM	13,0360% 3.855	16,2950% 2.891	19,5540% 1.927

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Consolidado					
Operação	Posição 31/12/2021	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa	8	TR	0,0000%	0,0000%	0,0000%
Caderneta de poupança			-	-	-
Títulos e valores mobiliários	2.464	CDI	4,4200%	3,3150%	2,2100%
Fundos de investimentos - DI			109	82	54
Contas a receber de clientes	199.431	IGP-M	16,1216%	20,1520%	24,1824%
Unidades concluídas			32.151	40.189	48.227
Parceiros de negócios	148.901	CDI	4,4200%	3,3150%	2,2100%
			6.581	4.936	3.291
Depósitos Judiciais	55.576	TR	0,0000%	0,0000%	0,0000%
			-	-	-
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	416.953	TR	0,0000%	0,0000%	0,0000%
			-	-	-
Empréstimos para capital de giro	183.101	CDI	4,4200%	5,5250%	6,6300%
			8.093	10.116	12.140
Cessão de crédito	2.896	INCC	13,0360%	16,2950%	19,5540%
			378	472	566
Contas a pagar por aquisição de terrenos	11.525	INCC	13,0360%	16,2950%	19,5540%
			1.502	1.878	2.254
Adiantamento de Clientes	64.521	INCC	13,0360%	16,2950%	19,5540%
			8.411	10.514	12.616
Outras contas a pagar (outros)	234.451	INCC	13,0360%	16,2950%	19,5540%
			30.563	38.204	45.845
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	239.321	IGP-M	16,1216%	12,0912%	8,0608%
			38.582	28.937	19,291

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Devido à natureza, à complexidade e ao isolamento de uma única variável, as estimativas apresentadas podem não representar fielmente o valor da perda.

28. Aprovação das demonstrações contábeis consolidadas individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2022, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09

29. Evento Subsequente

Conforme fato relevante divulgado em 22/02/2022 A Companhia celebrou Acordo de Investimento com a BPS Capital Participações Societárias S.A., que, trata da aquisição, pela BPS Capital, de créditos líquidos, vencidos e exigíveis contra a Companhia e que serão liquidados parcialmente por meio de sua capitalização, mediante subscrição privada de novas ações (“Aumento de Capital”). A BPS Capital adquiriu créditos no montante total de R\$ 74 milhões em face da Companhia, todos tendo origem em dívidas de financiamento à produção, contratadas junto a instituições financeiras.

O Acordo também prevê a aquisição em um segundo momento, pela BPS Capital, de créditos de origem consumerista, líquidos e já exigíveis contra a Companhia e sociedades por ela controladas, no montante de até R\$ 70 milhões, possibilitando a redução destes passivos operacionais sem a utilização do caixa atual da Companhia. Adicionalmente, na hipótese de aquisição, pela BPS Capital, de créditos de natureza consumerista em face da Companhia ou suas controladas, o Acordo prevê que as Partes deverão negociar a emissão privada de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia real e sem preferências, sendo passíveis de integralização em moeda corrente nacional ou com Créditos Consumeristas, no valor global de até R\$ 84 milhões (“Debêntures”). Os parâmetros para emissão das Debêntures, incluindo sua remuneração, ainda serão negociados pelas partes, mas, como vantagem adicional aos seus subscritores, está prevista a emissão de bônus de subscrição, que possa fazer frente ao valor global de até R\$ 84 milhões.

A Companhia também informa a decisão de encerrar a parceria DIAGONAL EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA LTDA. Essa decisão está alinhada com a estratégia de reestruturação, redução da sua estrutura administrativa e atuação das suas atividades focada em determinadas regiões do país. O encerramento desta parceria, na data base de 31 de dezembro de 2021 encontra-se na fase final das formalizações dos atos societários, sendo que não haverá necessidade de desembolso de caixa da companhia. Nas demonstrações de 31 de dezembro de 2021, foi apurado (conforme apresentados nas Notas

Notas Explicativas **ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Explicativas no 7 e no 29) a PEC (“Perdas Estimadas de Créditos”), no montante de R\$ 34.215 referentes aos efeitos da operação de encerramento desta parceria.

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Anexo I

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2021:

Descrição	Dezembro - 2021								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado de equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	92.703	109.216	(16.513)	(2.121)	100%	(3.426)	(17.803)	42.634	24.831
ALTOS DO FAROL	68.000	91.327	(23.326)	(3.240)	100%	(2.225)	(22.292)	41.078	18.787
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	2.642	(90)	(40)	100%	(40)	(90)	90	-
ARBORETO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	3.330	8.655	(5.325)	(1.346)	100%	(1.122)	(5.101)	5.101	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	66.846	102.473	(35.627)	(1.001)	100%	(617)	(35.241)	35.241	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	113.026	127.753	(14.728)	(1.806)	100%	(155)	(13.043)	34.190	21.147
ART STUDIOS	16.320	46.346	(30.026)	(4.215)	100%	(3.237)	(29.282)	29.282	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	65.893	133.518	(67.625)	(193)	100%	(193)	(67.558)	67.558	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.550	57.100	(28.550)	(1.277)	100%	(1.276)	(28.522)	28.522	-
ATUAL MORADA	26.562	36.441	(9.880)	(2.573)	100%	(602)	(7.902)	17.581	9.678
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	292	(292)	(8)	100%	(8)	(292)	292	-
BOULEVARD REBOUÇAS	(50)	92	(142)	(412)	100%	343	613	-	613
BUSINESS COMPLETO	15.334	22.195	(6.861)	(481)	100%	(303)	(6.676)	12.347	5.671
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	46.347	49.359	(3.012)	(955)	100%	(372)	(2.429)	2.768	340
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	39.662	28.090	11.572	(4.010)	100%	(4.006)	11.560	-	11.560
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	187	0	186	(56)	100%	(56)	186	-	186
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.723	78	25.645	(22)	100%	(22)	25.642	-	25.642
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.606	4.307	6.299	(4)	100%	(4)	6.296	-	6.296
CONDOMÍNIO OCEANO	2.845	2.234	611	536	50%	268	306	-	306
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	20.788	31.530	(10.742)	(3.168)	100%	(3.164)	(10.731)	10.731	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.048	161.105	(79.058)	(442)	100%	(442)	(78.979)	78.979	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	52.092	35.902	16.191	(907)	100%	(846)	16.252	-	16.252
ENTREVERDES URBANISMO S/A	8.474	15.182	(6.708)	1.010	100%	1.010	(6.708)	6.708	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	5	69	(1)	100%	(1)	69	-	69
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	30.218	82.797	(52.579)	(11.608)	100%	(11.604)	(52.534)	52.534	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	16.787	17.143	(356)	(2.848)	100%	(2.845)	(356)	356	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	70.620	80.279	(9.659)	(3.034)	100%	588	(6.031)	6.031	-
FIATECI	154.802	182.405	(27.603)	(9.048)	100%	(8.203)	(26.706)	59.444	32.739
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	423	(109)	(16)	100%	(16)	(109)	109	-
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	13.567	2.383	11.184	(635)	100%	(630)	11.184	-	11.184
GARDEN UP	6.331	6.432	(101)	(1.188)	100%	320	1.406	-	1.406
GIARDINO BEIRA RIO	28.326	30.141	(1.815)	(651)	100%	(566)	(1.729)	5.418	3.689
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	2.744	2.939	1	100%	1	2.939	-	2.939
GLEBA A 3B-CP	9.598	9.476	122	(132)	100%	(132)	122	-	122
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	19.118	19.902	(784)	(2.328)	100%	1.029	2.635	-	2.635
HOMELAND - CASAS INGLESAS	914	440	474	(1)	100%	(1)	474	-	474
HORIZON JARDINS	31.807	29.163	2.644	(2.201)	100%	2.106	6.946	2.293	9.238
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.214	19.248	1.966	(950)	100%	(607)	2.318	9.686	12.004
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.167	7.240	(1.073)	(186)	100%	(186)	(1.072)	3.778	2.706
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.331	37.175	(5.844)	(119)	100%	57	(5.663)	11.722	6.059
ILLIMITÉ	5.134	6.631	(1.496)	(371)	100%	30	(1.095)	1.095	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.863	45.699	(9.836)	(4.369)	100%	65	(5.396)	5.396	-
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.667	7.019	20.647	(185)	100%	(185)	20.627	-	20.627
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	10.690	20.976	(10.286)	(131)	100%	(131)	(10.276)	10.405	129
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	83.251	105.360	(22.109)	(1.088)	100%	(1.506)	(22.487)	43.199	20.712
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.833	2.686	33.146	47	100%	47	33.146	-	33.146
MAIS RECANTO DA TAQUARA	13.763	12.345	1.418	(509)	100%	(483)	1.443	1.196	2.640
MASSIMO ALTO DA MOCCA	231	281	(50)	(54)	100%	(54)	(50)	50	-
MOLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.371	1.121	6.250	(1)	100%	(1)	6.244	-	6.244
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	91.378	59.441	31.937	60	100%	60	31.905	-	31.905
MONT SERRAT	194	265	(71)	(18)	100%	(18)	(71)	71	-
NATURA RECREIO	5.740	2.905	2.835	(440)	100%	502	3.777	-	3.777
NEO RIBEIRÃO	58.288	65.712	(7.424)	2.322	100%	970	(8.775)	17.686	8.911
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	3.989	8.248	(4.259)	(194)	100%	156	(3.910)	3.974	64
OSASCO PRIME BOULEVARD	62.901	58.183	4.719	(1.188)	100%	(1.032)	4.875	24.078	28.952
PAES DE BARROS/ SP	153	163	(10)	(11)	100%	(23)	(10)	10	-
PALÁCIO IMPERIAL	2.566	4.095	(1.530)	(1.752)	100%	(312)	(312)	312	-
PALHANO BUSINESS CENTER	15.724	25.442	(9.718)	384	100%	454	(9.639)	12.334	2.695
PARQUE LARANJEIRAS	16.282	13.414	2.867	(8.835)	100%	(5.379)	6.008	-	6.008
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.236	76.637	(21.401)	(1.713)	100%	(1.766)	(21.455)	28.577	7.122
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	56	5	5	100%	6	5	0	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	374.127	285.590	88.537	(3.086)	100%	(3.053)	88.610	43.179	131.789
PERSONA VENTURA	79.279	94.535	(15.257)	(8.183)	100%	(4.173)	(26.777)	38.336	11.559
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	7.234	(3.484)	111	100%	111	(3.484)	3.484	-
PIER RESIDENCIAS	26.807	8.177	18.630	(2.042)	100%	(1.869)	18.803	-	18.803
PIETRAPORZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	639	857	(218)	(32)	100%	(32)	(218)	218	-
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	70.799	76.504	(5.705)	(1)	100%	(1)	(5.700)	5.700	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	0	49	(253)	100%	(253)	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.909	19.559	6.350	(106)	100%	(74)	6.379	-	6.379
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	57.319	61.113	(3.794)	(2.390)	75%	(1.792)	(2.845)	2.845	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	11.585	16.577	(4.992)	(1.085)	100%	(17)	(3.920)	3.982	62
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.539	2.430	17.109	33	100%	33	17.109	-	17.109
REGIÃO DOS LAGOS	1.523	1.755	(232)	(22)	50%	(11)	(116)	116	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	33.426	32.480	946	(702)	75%	(527)	709	-	709
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	6.499	7.418	(919)	(1.069)	60%	594	624	-	624
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.069	1.006	8.063	(1)	100%	(1)	8.063	-	8.063

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Dezembro - 2021									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	64.225	115.430	(51.205)	(1.166)	100%	(2.975)	(52.964)	52.964	-
ROSSI 145	20.758	21.747	(990)	(412)	100%	(411)	(989)	10.062	9.073
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	70.759	73.149	(2.390)	(850)	100%	(693)	(2.231)	21.831	19.600
ROSSI ANDRADAS OFFICE	23.656	26.153	(2.496)	4.360	100%	406	(6.444)	13.204	6.759
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	10.884	30.471	(19.587)	(2.573)	100%	(2.538)	(19.553)	19.553	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.498	374	19.125	(5)	100%	(5)	19.125	-	19.125
ROSSI ATUAL BACACHERI	18.953	24.046	(5.093)	(721)	100%	(472)	(4.840)	12.006	7.167
ROSSI BELAS ARTES	1	(0)	1	(11)	100%	(11)	1	-	1
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	23.914	47.946	(24.033)	(4.524)	100%	(3.344)	(23.977)	30.003	6.027
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	17.506	32.155	(14.649)	(2.066)	100%	(2.065)	(14.647)	14.647	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	2	8	(55)	100%	(55)	8	-	8
ROSSI CROMA	35.514	18.902	16.612	(184)	100%	(184)	16.612	-	16.612
ROSSI DIAMOND FLAT	14.593	16.348	(1.755)	(12)	100%	(12)	(1.753)	6.527	4.773
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	56.415	189.862	(133.446)	(46.911)	100%	(41.144)	(127.594)	128.165	572
ROSSI ESTILO MOOCA	9	0	9	(63)	100%	(63)	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.949	12.025	3.924	(68)	100%	(62)	3.933	2.933	6.866
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.251	24.750	(5.499)	(151)	100%	153	(5.194)	5.194	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.478	8.837	(2.359)	302	100%	302	(2.359)	2.359	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	16.297	8.178	(12)	100%	16	8.198	-	8.198
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	27.460	29.594	(2.134)	(332)	100%	(125)	(1.926)	11.315	9.389
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.680	13.420	43.260	(582)	100%	(562)	43.264	-	43.264
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.934	11.165	(231)	(2.128)	100%	(2.128)	(231)	7.427	7.196
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.993	41.421	(18.428)	(98)	100%	(98)	(18.428)	18.428	-
ROSSI ITAPETI 792	36.037	60.023	(23.987)	(2.455)	100%	(2.453)	(23.953)	33.939	9.986
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.104	20.086	11.018	(965)	100%	(152)	11.831	-	11.831
ROSSI LITORÂNEO	10.669	14.359	(3.690)	(718)	100%	(1.992)	(4.962)	4.962	-
ROSSI MAIS	27.031	59.289	(32.258)	(4.832)	100%	12.146	(15.279)	15.279	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.013	6.771	1.242	(85)	100%	(31)	1.295	517	1.812
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	19.047	19.622	(575)	(1.707)	100%	(332)	799	9.964	10.763
ROSSI MAIS CLUBES ITAIM	31.309	10.718	20.591	(327)	100%	(395)	20.511	-	20.511
ROSSI MAIS CONVIVA	14.328	25.308	(10.980)	348	100%	348	(10.969)	10.969	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.836	2.671	7.164	21	88%	19	6.269	936	7.205
ROSSI MAIS HORIZONTES	8.125	14.212	(6.088)	(2.027)	100%	(2.059)	(6.116)	6.116	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	31.617	51.479	(19.862)	688	100%	(573)	(21.103)	21.910	807
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	3.561	13.741	(10.180)	(1.947)	100%	(1.896)	(10.129)	10.129	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	35.035	75.935	(40.900)	(7.905)	100%	(9.510)	(42.473)	42.473	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	10.068	8.229	1.839	(3.155)	100%	(2.979)	2.010	-	2.010
ROSSI MAIS POESIA	26.024	35.685	(9.660)	485	100%	510	(9.625)	16.608	6.982
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	55.348	117.595	(62.247)	(7.703)	100%	(3.960)	(60.527)	72.945	12.418
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.885	65.129	(17.245)	(292)	100%	(292)	(17.215)	30.029	12.814
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	13.947	19.303	(5.356)	(2.978)	100%	(569)	(3.030)	8.251	5.221
ROSSI MAIS SANTOS	96.835	142.148	(45.313)	(2.901)	100%	2.849	(39.496)	64.186	24.690
ROSSI MAIS SINTONIA	23.253	41.110	(17.858)	(3.249)	100%	(1.795)	(16.389)	21.772	5.383
ROSSI MONTÊS	9.049	18.859	(9.809)	(649)	100%	(234)	(9.394)	9.394	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	49.043	72.205	(23.162)	(6.004)	100%	(2.131)	(19.273)	19.273	-
ROSSI MULTI BUSINESS	53.351	71.578	(18.228)	(12.790)	100%	(10.679)	(16.111)	29.948	13.837
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	152.206	26.076	126.130	(15.035)	100%	(4.419)	136.146	829	136.975
ROSSI ÓPERA PRIMA	17.680	34.313	(16.633)	(1.045)	100%	859	(14.713)	15.423	710
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.263	72.999	(5.736)	401	100%	401	(5.733)	5.733	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	46.756	57.059	(10.303)	(4.199)	100%	(4.194)	(10.293)	10.293	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÓXO	9.189	4.381	4.808	(539)	100%	(483)	4.858	-	4.858
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.404	100.121	(20.717)	(29)	100%	(29)	(20.717)	36.266	15.550
ROSSI RESERVA	88.904	115.265	(26.361)	(13.063)	100%	(11.011)	(24.280)	40.440	16.160
ROSSI REVIVA - COND. 02	69.564	112.571	(43.007)	(2.207)	100%	(2.504)	(43.303)	56.059	12.756
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.823	(74)	7.897	(115)	100%	200	8.212	-	8.212
ROSSI SPLENDORE	57.719	84.793	(27.074)	(2.234)	100%	(2.132)	(26.946)	42.581	15.635
ROSSI VILA OFFICE	-	-	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.217	70.777	50.441	(275)	100%	(457)	50.258	-	50.258
SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	100%	-	-	-	-
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.829	722	6.107	13	100%	1	6.107	-	6.107
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.459	26.867	(13.408)	(57)	100%	(57)	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	2.477	5.693	(3.216)	(860)	90%	(537)	(2.656)	2.656	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	37.955	42.806	(4.852)	3.138	100%	3.320	(4.661)	10.550	5.888
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	25.876	34.910	(9.034)	(3.059)	100%	(1.952)	(7.934)	15.657	7.723
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	63.583	131.192	(67.609)	(6.416)	100%	(2.779)	(63.973)	63.973	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	44.207	7.293	36.914	(104)	100%	(104)	36.877	-	36.877
SÃO TEOBALDO EMP.IMOB.LT	43.511	16.922	26.589	(68)	100%	(68)	26.586	-	26.586
TERRENO OSASCO II - AV ESTADOS UNIDOS	251.682	251.304	378	(6)	100%	(6)	377	-	377
THE PLAZA	-	-	-	-	100%	-	-	-	-
TINDARO EMPR. IMOB. LTDA	3.255	811	2.444	11	100%	11	2.441	-	2.441
TOTALITE	13.488	13.738	(249)	(100)	100%	(100)	(249)	554	305
TRIO RIBEIRÃO PRETO	12.102	17.503	(5.401)	469	100%	705	(5.165)	5.165	-
VIA OFFICE	12.408	15.253	(2.845)	111	100%	111	(2.842)	7.256	4.414
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	-	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	48.028	85.780	(37.752)	(11.093)	100%	(7.879)	(34.535)	48.341	13.806
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.319	43.602	99.717	2.392	100%	2.772	100.000	-	100.000

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Dezembro - 2021									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VIGO EMPR. S/A	7.146	161	6.985	(208)	100%	(209)	6.985	-	6.985
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.629	27.510	55.119	(623)	100%	(617)	55.125	-	55.125
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.136	9	3.127	1	100%	1	3.127	-	3.127
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.534	90	12.445	(87)	100%	(87)	12.445	-	12.445
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.800	2.205	16.595	0	100%	0	16.595	-	16.595
VILA BOA VISTA	83	123	(40)	(39)	100%	(1.168)	(40)	40	-
VINTAGE	14.298	4.623	9.675	(935)	100%	1.159	11.768	-	11.768
VISTA MARINA	1.793	948	845	(2.056)	100%	890	3.790	-	3.790
VIVA SUDOESTE	114	2	112	(22)	100%	(22)	112	-	112
YARD ECOVILLE RESIDENCIAL	-	-	-	-	100%	-	-	-	-
BARRA MAIS	34.659	34.878	(219)	(71)	100%	773	624	3.349	3.973
OUTROS 97 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.674.003	1.585.295	88.708	(17.146)	99%	(11.477)	92.524	152.157	244.681
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	924	-	924
Subtotal Controladas	6.987.872	7.473.822	(485.950)	(293.105)		(184.174)	(396.917)	2.127.647	1.730.732

Dezembro - 2021									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
CLASS ALONSO BEZERRA	452	11.525	(11.073)	(494)	60%	(290)	(6.638)	6.638	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	129.609	74.730	54.879	(234)	60%	(145)	32.923	-	32.923
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	207.315	214.258	(6.943)	(2.536)	58%	(1.165)	(3.992)	7.679	3.687
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	145.457	92.958	52.499	83	65%	53	34.124	-	34.124
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	37.556	28.874	8.683	(343)	65%	(224)	5.643	-	5.643
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	60.758	129.170	(68.412)	(1.570)	60%	(943)	(41.047)	41.047	-
IDEAL VILA NOVA	1.867	16.155	(14.288)	(160)	60%	(97)	(8.574)	8.574	-
JARDIM LEOPOLDINA	26.922	19.526	7.396	(223)	70%	(156)	5.177	752	5.929
LIBERTÁ RESORT	3.776	4.088	(311)	(857)	58%	(438)	(179)	179	-
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	13	32	(19)	(31)	50%	(4)	(10)	10	-
PASSEIO EMBARÉ	50.837	44.255	6.583	(439)	50%	(219)	3.291	7.675	10.967
SANTA ANTONINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTI	9.434	4.803	4.631	-	60%	-	2.779	-	2.779
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	25.481	12.928	12.553	(210)	60%	(126)	7.532	-	7.532
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD	7.293	3.574	3.719	(124)	60%	(75)	2.231	-	2.231
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.362	9.726	9.636	16	65%	10	6.263	-	6.263
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	25.344	37.302	(11.958)	(866)	60%	(513)	(7.168)	7.168	-
OUTROS 10 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	106.632	166.296	(59.664)	(5.018)	55%	(2.810)	(38.467)	39.761	1.294
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	858.107	870.197	(12.090)	(13.006)		(7.141)	(4.397)	119.483	115.086

Dezembro - 2021									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	(1)	6.835	0	6.835
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		(1)	6.835	0	6.835

Total Controladora	7.845.979	8.344.019	(498.039)	(306.111)		(191.315)	(401.314)	2.247.131	1.845.818
Total Consolidado	858.107	870.197	(12.090)	(13.006)		(7.142)	2.438	119.484	121.921

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadasExercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020(Em milhares de Reais)

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2020:

Descrição	Dezembro - 2020								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqüiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	92.091	106.466	(14.375)	(2.579)	100%	(2.593)	(14.377)	39.827	25.450
ALTOS DO FAROL	67.883	87.969	(20.086)	(2.032)	100%	(2.030)	(20.066)	39.576	19.510
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.592	2.642	(50)	(57)	100%	(57)	(50)	50	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	4.657	8.636	(3.979)	(1.176)	100%	(1.176)	(3.979)	3.979	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.508	102.135	(34.627)	(877)	100%	(877)	(34.623)	34.623	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.465	127.387	(12.922)	(683)	100%	(682)	(12.888)	34.013	21.125
ART STUDIOS	17.463	43.273	(25.810)	(2.905)	90%	(2.616)	(23.230)	23.230	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES L	65.917	133.350	(67.432)	(840)	100%	(552)	(67.365)	67.365	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.268	54.541	(27.273)	(1.569)	100%	(1.568)	(27.246)	27.246	-
ATUAL MORADA	27.931	35.238	(7.307)	(342)	100%	(342)	(7.300)	16.878	9.578
AVALON HORTOLANDIA COND 3	-	-	-	-	100%	11	-	-	-
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	283	(283)	(24)	100%	(24)	(283)	283	-
BOULEVARD REBOUÇAS	240	(29)	270	(87)	100%	(102)	270	-	270
BUSINESS COMPLETO	15.395	21.774	(6.380)	5.908	100%	5.902	(6.373)	12.022	5.649
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	47.147	49.204	(2.057)	(127)	100%	(127)	(2.057)	2.493	436
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	43.672	28.091	15.582	61	100%	61	15.566	-	15.566
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	244	1	243	(277)	100%	(277)	243	-	243
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.763	96	25.667	4	100%	4	25.664	-	25.664
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.609	4.305	6.303	29	100%	29	6.300	-	6.300
CONDOMÍNIO OCEANO	2.517	2.443	75	179	50%	90	37	-	37
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	10.631	18.205	(7.575)	(2.910)	100%	(2.907)	(7.567)	7.567	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	80.957	159.572	(78.615)	993	100%	992	(78.537)	78.537	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	33.250	16.152	17.098	(106)	100%	(106)	17.098	-	17.098
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.879	15.596	(7.717)	4	100%	4	(7.717)	7.717	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	4	70	14	100%	19	70	-	70
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	41.656	82.462	(40.805)	(12.095)	100%	(12.248)	(40.930)	40.930	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	19.486	16.994	2.492	(6)	100%	(6)	2.489	-	2.489
EVERY DAY RESIDENCIAL	72.804	79.429	(6.625)	1.182	100%	1.181	(6.619)	6.619	-
FIATECI	157.600	176.154	(18.555)	(2.543)	100%	(2.540)	(18.503)	52.118	33.616
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	407	(93)	(95)	100%	(94)	(93)	93	-
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	14.192	2.373	11.819	(2)	50%	(1)	5.909	-	5.909
GARDEN UP	7.381	6.276	1.105	21	100%	3	1.086	42	1.127
GARDÊNIA PARTICIPAÇÕES SA	-	-	-	-	100%	241	-	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	28.773	29.937	(1.164)	42	100%	42	(1.164)	4.806	3.642
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	2.746	2.938	1	100%	1	2.938	-	2.938
GLEBA A 3B-CP	9.312	9.058	254	(172)	100%	(172)	253	-	253
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	21.244	19.700	1.544	(164)	70%	(115)	1.081	-	1.081
HOMELAND - CASAS INGLESAS	896	421	475	(127)	100%	(127)	475	-	475
HORIZON JARDINS	32.863	28.018	4.845	58	100%	58	4.840	4.285	9.125
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.593	18.677	2.916	(42)	100%	(42)	2.925	9.045	11.970
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.252	7.139	(887)	(563)	100%	(562)	(886)	3.591	2.705
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.370	37.095	(5.725)	(1.242)	100%	(1.241)	(5.719)	11.770	6.051
ILLIMITÉ	5.200	6.325	(1.126)	48	100%	48	(1.125)	1.125	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	38.049	43.516	(5.467)	(1.311)	100%	(1.310)	(5.462)	5.462	-
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.844	7.011	20.833	2.274	100%	2.272	20.812	-	20.812
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	60.531	44.127	16.405	(686)	100%	(685)	16.388	10.318	26.707
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	84.137	105.158	(21.021)	4.414	100%	4.410	(20.981)	41.870	20.889
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.446	2.346	33.099	(299)	100%	(299)	(299)	-	33.099
MAIS RECANTO DA TAQUARA	13.660	11.734	1.927	(93)	100%	(93)	1.927	705	2.632
MASSIMO ALTO DA MOOCA	10.249	9.076	1.174	91	100%	91	1.174	-	1.174
MOLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.371	1.121	6.250	(87)	100%	(87)	6.244	-	6.244
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	91.312	59.436	31.877	(3)	100%	(3)	31.845	-	31.845
MONT SERRAT	153	206	(53)	191	100%	(34)	(53)	53	-
NATURA RECREIO	6.322	3.001	3.321	(870)	100%	(916)	3.276	-	3.276
NEO RIBEIRÃO	54.902	64.648	(9.746)	128	100%	128	(9.745)	18.564	8.819
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	60.744	7.478	53.266	(261)	100%	(499)	53.266	4.129	57.395
OSASCO PRIME BOULEVARD	63.850	57.944	5.907	(528)	100%	(528)	5.907	23.133	29.040
PAES DE BARROS/ SP	16.731	29.385	(12.654)	21	100%	21	(12.641)	12.641	-
PALÁCIO IMPERIAL	4.155	3.933	223	(291)	100%	(0)	0	-	0
PALHANO BUSINESS CENTER	15.699	25.802	(10.102)	(619)	100%	(619)	(10.092)	12.778	2.686
PALUDOSUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	#####	-	-	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.526	75.215	(19.688)	(84)	100%	(84)	(19.688)	26.803	7.114
PÁTIO DAS PALMEIRAS	22.848	15.786	7.063	(38)	100%	(67)	7.062	2.935	9.997
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	374.237	282.614	91.622	(4.273)	100%	(4.269)	91.663	40.383	132.046
PERSONA VENTURA	130.407	137.465	(7.057)	89	100%	8	(22.604)	38.174	15.569
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.789	7.385	(3.595)	(75)	100%	(75)	(3.595)	3.595	-
PIER RESIDENCIAS	28.377	7.705	20.672	(2.976)	100%	(2.976)	20.672	-	20.672
PIETRAPORZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	639	825	(186)	(192)	100%	(192)	(186)	186	-
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	70.614	76.318	(5.704)	(2)	100%	(2)	(5.698)	5.698	-
PORTINARI PARQUE PRADO	9.741	13.782	(4.042)	(230)	100%	(193)	(4.042)	4.042	-
PRAÇAS GOLFE	26.008	19.552	6.456	(421)	100%	(421)	6.453	-	6.453
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	58.562	59.966	(1.404)	(1.267)	75%	(950)	(1.053)	1.053	-
QUADRA B-3 INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	100%	36	-	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.354	16.260	(3.906)	(371)	100%	(370)	(3.902)	3.935	32
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.503	2.427	17.076	17	100%	17	17.076	-	17.076
REGIÃO DOS LAGOS	1.465	1.675	(210)	(1)	50%	(0)	(105)	105	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	34.102	32.454	1.648	(308)	75%	(231)	1.236	-	1.236
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.574	7.423	151	68	60%	14	30	-	30

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Dezembro - 2020									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.069	1.006	8.064	(1)	100%	(1)	8.064	-	8.064
ROSSI ATLANTIDA	58.972	109.012	(50.039)	(2.753)	100%	(2.750)	(49.989)	49.989	-
ROSSI 145	20.546	21.124	(578)	135	100%	135	(577)	9.617	9.039
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	70.576	72.116	(1.540)	(814)	100%	(813)	(1.538)	21.133	19.595
ROSSI ANDRADAS OFFICE	19.169	25.968	(6.799)	(1.274)	100%	(1.331)	(6.850)	13.546	6.696
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	12.753	29.768	(17.014)	(2.851)	100%	(2.851)	(17.014)	17.014	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.476	346	19.130	112	100%	112	19.130	-	19.130
ROSSI ATUAL BACACHERI	19.322	23.694	(4.372)	(594)	100%	(593)	(4.367)	11.517	7.149
ROSSI BELAS ARTES	9.638	19.309	(9.671)	83	100%	83	(9.661)	9.661	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	24.631	44.139	(19.508)	(4.069)	70%	(2.848)	(13.656)	17.854	4.198
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	19.321	31.904	(12.583)	(1.403)	100%	(1.501)	(12.582)	12.582	-
ROSSI COSMOPOLITAN	2.566	752	1.814	(159)	100%	(174)	1.814	598	2.412
ROSSI CROMA	35.564	18.768	16.796	(228)	100%	(228)	16.796	-	16.796
ROSSI DIAMOND FLAT	14.530	16.274	(1.743)	62	100%	62	(1.742)	6.499	4.757
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	59.682	145.969	(86.287)	(9.612)	100%	(9.851)	(86.193)	86.386	194
ROSSI ESTILO MOOCA	318	989	(671)	(73)	100%	(70)	(671)	671	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.940	11.948	3.992	(79)	100%	(79)	3.995	2.871	6.866
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.887	25.235	(5.348)	55	100%	55	(5.347)	5.347	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.451	9.113	(2.662)	(462)	100%	(462)	(2.662)	2.662	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.461	16.271	8.190	(274)	100%	(273)	8.182	-	8.182
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÉ	27.630	29.432	(1.802)	(476)	100%	(476)	(1.802)	11.179	9.377
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	57.162	13.320	43.842	(316)	100%	(316)	43.826	-	43.826
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.975	9.077	1.898	(2.373)	100%	(2.373)	1.897	5.299	7.196
ROSSI INDUSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	23.150	41.480	(18.330)	(512)	100%	(512)	(18.330)	18.330	-
ROSSI ITAPETI 792	34.156	55.688	(21.531)	(1.695)	100%	(1.693)	(21.500)	31.557	10.057
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.856	19.872	11.983	264	100%	264	11.983	-	11.983
ROSSI LITORÂNEO	11.686	14.659	(2.973)	28.637	100%	28.608	(2.970)	2.970	-
ROSSI MAIS	37.507	64.932	(27.425)	(5.751)	100%	(5.751)	(27.425)	27.425	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.020	6.693	1.328	(44)	100%	(44)	1.326	497	1.823
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	20.321	19.190	1.131	1.026	100%	1.026	1.131	9.577	10.708
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.366	10.448	20.918	227	100%	227	20.906	-	20.906
ROSSI MAIS CONVIVA	16.646	23.875	(7.228)	(270)	100%	(270)	(7.221)	11.328	4.107
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.852	2.709	7.143	(69)	88%	(61)	6.250	948	7.198
ROSSI MAIS HORIZONTES	9.308	13.369	(4.061)	7.435	100%	7.428	(4.057)	4.057	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	29.123	49.673	(20.549)	(723)	100%	(723)	(20.530)	21.171	641
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULINIA	4.052	12.285	(8.233)	(1.445)	100%	(1.445)	(8.233)	8.233	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	62.544	95.331	(32.788)	(16.415)	100%	(16.606)	(32.963)	32.963	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	12.598	7.604	4.994	14.433	100%	14.418	4.989	-	4.989
ROSSI MAIS POESIA	25.407	35.552	(10.146)	(884)	100%	(883)	(10.135)	17.129	6.994
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	53.959	108.502	(54.543)	(8.209)	70%	(5.747)	(38.181)	46.819	8.638
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.278	64.230	(16.953)	(242)	100%	(241)	(16.923)	29.691	12.768
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	15.689	18.067	(2.378)	(128)	70%	(89)	(1.664)	5.275	3.611
ROSSI MAIS SANTOS	99.280	141.535	(42.255)	(6.692)	100%	(6.842)	(42.345)	66.700	24.355
ROSSI MAIS SINTONIA	24.132	38.740	(14.608)	(2.000)	100%	(1.998)	(14.594)	19.928	5.334
ROSSI MONTES	9.313	18.473	(9.160)	(83)	100%	(83)	(9.160)	9.160	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	53.868	70.879	(17.011)	(3.159)	100%	(3.303)	(17.141)	17.141	-
ROSSI MULTI BUSINESS	65.740	71.080	(5.340)	154	100%	57	(5.432)	22.050	16.618
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	164.217	23.052	141.166	(9.097)	100%	(9.037)	140.565	590	141.155
ROSSI ÓPERA PRIMA	18.847	34.435	(15.587)	(385)	100%	(385)	(15.572)	16.080	508
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.326	73.463	(6.137)	(1.172)	100%	(1.171)	(6.134)	6.134	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	55.524	61.629	(6.105)	40	100%	40	(6.098)	6.098	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.265	3.918	5.347	(547)	100%	(547)	5.342	-	5.342
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.405	100.093	(20.688)	(161)	100%	(161)	(20.688)	36.237	15.549
ROSSI RESERVA	87.245	100.543	(13.298)	(6.376)	100%	(6.368)	(13.269)	28.798	15.528
ROSSI REVIVA - COND. 02	68.772	109.571	(40.800)	(1.929)	100%	(1.929)	(40.800)	53.453	12.654
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.995	(17)	8.013	(54)	100%	(54)	8.013	-	8.013
ROSSI SPLENDORE	57.450	82.289	(24.840)	(1.005)	100%	(1.004)	(24.815)	40.456	15.642
ROSSI VILA OFFICE	1.048	1.910	(863)	(156)	100%	(158)	(862)	862	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.317	70.602	50.716	(502)	100%	(502)	50.716	-	50.716
SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	31.169	62.180	(31.011)	28	100%	28	(31.011)	31.011	-
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.516	26.867	(13.351)	0	100%	0	(13.338)	13.338	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	2.524	4.879	(2.355)	(1.306)	90%	(1.175)	(2.120)	2.120	-
SANTA PATRÍCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	#####	-	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	28.487	36.477	(7.990)	(797)	100%	(796)	(7.982)	9.425	1.443
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	27.752	33.727	(5.975)	(746)	100%	(746)	(5.983)	13.688	7.705
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	68.281	129.475	(61.193)	(2.432)	100%	(2.432)	(61.193)	61.193	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	44.013	6.995	37.018	104	100%	104	36.981	-	36.981
SÃO TEOBALDO EMP.IMOB.LT	43.568	16.912	26.657	7	100%	7	26.654	-	26.654
SOLIS OFFICE MOEMA	-	-	-	-	100%	(526)	-	-	-
SPLENDOR	-	-	-	-	100%	(170)	-	-	-
TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS S/A	-	-	-	-	#####	-	-	-	-
TERRENO OSASCO II - AV ESTADOS UNIDOS	230.110	229.726	384	308	100%	308	383	-	383
THE PLAZA	9.257	13.189	(3.932)	(3)	100%	(3)	(3.932)	3.932	-
TINDARO EMPR. IMOB. LTDA	3.242	809	2.433	11	100%	11	2.430	-	2.430
TOTALITÉ	13.612	13.761	(149)	(21)	100%	(21)	(149)	556	407
TRIO RIBEIRÃO PRETO	11.263	17.128	(5.865)	(560)	100%	(564)	(5.870)	5.870	-
VIA OFFICE	12.468	15.424	(2.956)	(262)	100%	(262)	(2.953)	7.372	4.418
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	-	1	(0)	100%	(320)	1	-	1
VICTORIA PARQUE	50.928	77.322	(26.394)	(3.361)	100%	(3.626)	(26.656)	39.449	12.792

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Dezembro - 2020									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.755	46.430	97.325	(885)	100%	(884)	97.228	-	97.228
VIGO EMPR. S/A	7.366	173	7.193	671	100%	671	7.193	-	7.193
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	83.068	27.326	55.742	(1.074)	100%	(1.074)	55.742	-	55.742
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.136	9	3.127	(4)	100%	(4)	3.127	-	3.127
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.532	0	12.532	1	100%	1	12.532	-	12.532
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.801	2.206	16.594	(1)	100%	(1)	16.594	-	16.594
VINTAGE	15.167	4.558	10.609	(260)	100%	(260)	10.609	-	10.609
VISTA MARINA	3.258	358	2.901	157	100%	157	2.901	-	2.901
VIVA SUDOESTE	162	691	(529)	(3)	100%	88	(529)	529	-
YARD ECOVILLE RESIDENCIAL	3.189	699	2.490	130	100%	130	2.490	-	2.490
OUTROS 103 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.633.589	1.488.858	144.731	(27.401)	98%	(33.786)	141.584	127.553	268.953
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	8.024	-	8.024
JUROS CAPITALIZADOS						-	-	-	-
Subtotal Controladas	7.237.793	7.371.384	(133.592)	(115.641)		(119.638)	(127.181)	1.978.508	1.851.143
Dezembro - 2020									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
BARRA MAIS	35.807	35.956	(149)	(971)	45%	(519)	(149)	4.113	3.964
CLASS ALONSO BEZERRA	769	11.349	(10.579)	(198)	60%	(119)	(6.348)	6.348	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	129.807	74.695	55.113	78	60%	47	33.068	-	33.068
COREOPIS EMPREENDIMENTO	209.598	214.005	(4.407)	(639)	48%	(304)	(2.093)	5.073	2.980
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	145.323	92.907	52.416	31	65%	20	34.070	-	34.070
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	25.526	16.500	9.026	41	65%	27	5.867	-	5.867
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	60.683	127.524	(66.842)	(1.157)	60%	(694)	(40.105)	40.105	-
IDEAL VILA NOVA	1.770	15.898	(14.128)	(7)	60%	(4)	(8.477)	8.477	-
JARDIM LEOPOLDINA	27.158	19.539	7.619	(624)	70%	(437)	5.333	598	5.931
LIBERTÁ RESORT	4.237	3.663	575	(811)	43%	(357)	232	-	232
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	412	(4.910)	5.322	5.455	50%	(0)	5.939	-	5.939
NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS. S/A	189.984	93.384	96.600	-	-	-	-	-	-
PARQUE LARANJEIRAS	41.579	24.424	17.155	3.500	50%	1.748	8.568	-	8.568
PASSEIO EMBARÉ	51.267	44.245	7.021	(110)	50%	(55)	3.511	7.442	10.953
PEÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	96.788	44.002	52.786	(1.071)	34%	3	18.240	-	18.240
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	13.049	6.955	6.094	(68)	50%	(34)	3.047	-	3.047
SANTA ANTONINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.434	4.803	4.631	4	60%	3	2.779	-	2.779
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	25.563	12.799	12.763	(27)	60%	(16)	7.658	-	7.658
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.434	3.591	3.843	15	60%	9	2.306	-	2.306
SANTO ALBERTO EMP IMOB LT	6.722	6.705	17	1	70%	1	12	-	12
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.344	9.724	9.620	21	65%	13	6.253	-	6.253
VILA BOA VISTA	19.335	21.594	(2.259)	(2.058)	50%	(1.029)	(1.130)	2.068	938
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	11.732	22.825	(11.092)	(485)	60%	(291)	(6.655)	6.655	-
OUTROS 11 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	121.841	176.114	(54.273)	(2.225)	54%	(13.247)	(35.512)	36.937	1.426
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	1.255.161	1.078.288	176.873	(1.304)		(15.236)	38.130	117.816	155.945
Dezembro - 2020									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	-	6.836	0	6.836
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		-	6.836	0	6.836
Total Controladora									
Total Controladora	8.492.954	8.449.673	43.281	(116.945)		(134.874)	(89.051)	2.096.323	2.007.089
Total Consolidado									
Total Consolidado	1.255.161	1.078.288	176.873	(1.304)		(15.236)	44.966	117.816	162.781

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Anexo II

Resumo das principais informações de partes relacionadas em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Descrição	Dezembro de 2021				Dezembro de 2020			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	27.966	29.884	-	-	31.965	28.935	-	-
ALTOS DO FAROL	31.661	23.732	-	-	30.911	23.304	-	-
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.321	-	-	-	1.321	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	1.176	-	-	-	1.082	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	31.947	-	-	-	32.096	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	32.848	20.942	-	-	32.879	20.931	-	-
ART STUDIOS	14.704	-	-	-	13.965	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	65.824	-	-	-	65.739	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.519	-	-	-	27.256	-	-	-
ATUAL MORADA	15.904	8.996	-	-	15.642	8.996	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	7	-	-	-	-	29	-	-
BUSINESS COMPLETO	8.701	5.554	-	-	8.709	5.554	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	2.179	184	-	-	2.039	180	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	24	-	-	-	23	-	-	-
CELEBRITY ICARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	45	-	-	0	-	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.609	-	-	-	25.572	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	-	6.769	-	-	-	6.862	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	409	-	-	-	437	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.495	-	-	-	8.863	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.443	-	-	-	79.432	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	22.823	-	-	-	21.803	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.220	-	-	-	7.721	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	65	-	-	-	65	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	25.311	-	-	-	23.592	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	8.561	-	-	-	8.490	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	14.935	-	-	-	14.887	-	-	-
FIATECI	74.772	22.751	-	-	74.052	22.083	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	314	-	-	-	314	-	-
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	-	11.184	-	-	-	13.375	-	-
GARDEN UP	540	963	-	-	537	963	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	5.132	3.207	-	-	5.132	3.207	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.355	-	-	-	1.355	-	-	-
GLEBA A 3B-CP	1.438	-	-	-	1.214	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	1.086	-	-	-	1.167	-	-
HOMELAND - CASAS INGLESAS	206	-	-	-	205	-	-	-
HORIZON JARDINS	4.574	9.653	-	-	4.615	9.653	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	8.661	11.738	-	-	8.553	11.678	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	3.215	2.819	-	-	3.172	2.819	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	7.817	5.996	-	-	7.689	5.996	-	-
ILLIMITÉ	1.097	-	-	-	1.027	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	400	-	-	-	430	-	-	-
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	21.831	-	-	-	21.468	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	10.447	152	-	-	8.811	26.764	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	33.354	21.770	-	-	33.992	21.508	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.648	-	-	-	32.594	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	2.631	-	-	-	2.614	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	-	220	-	-	-	1.401	-	-
MOLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	6.270	-	-	-	6.270	-	-
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	-	31.339	-	-	-	31.301	-	-
MONT SERRAT	130	-	-	-	90	-	-	-
NATURA RECREIO	-	4.669	-	-	-	4.673	-	-
NEO RIBEIRÃO	20.006	8.677	-	-	20.185	8.542	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	1.446	-	-	-	1.150	57.331	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	20.956	28.488	-	-	21.252	28.425	-	-
PAES DE BARROS/ SP	-	153	-	-	12.501	-	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	637	-	-	-	625	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	11.504	2.608	-	-	11.500	2.606	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	25.099	6.854	-	-	24.946	6.644	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	-	6	-	-	2.881	9.998	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	83.582	135.030	-	-	81.956	135.780	-	-
PERSONA VENTURA	38.138	23.111	-	-	38.072	23.170	-	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.401	-	-	-	3.565	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	24.757	-	-	-	24.588	-	-
PIETRAPORZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	639	-	-	-	639	-	-

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro de 2021				Dezembro de 2020			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	10.370	-	-	-	10.277	-	-	-
PORTINARI PARQUE PRADO	-	-	-	-	2.842	-	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	9.144	-	-	-	9.136	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	-	532	-	-	-	885	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	4.030	-	-	-	3.935	-	-	-
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	16.931	-	-	-	16.931	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	568	-	-	-	567	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	-	1.253	-	-	-	1.440	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.169	-	-	-	1.266	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	53.830	-	-	-	51.147	-	-	-
ROSSI 145	8.534	8.831	-	-	8.449	8.831	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	15.626	19.596	-	-	15.331	19.583	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	11.203	6.341	-	-	11.146	6.334	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	6.927	-	-	-	6.728	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.381	-	-	-	19.383	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	10.177	7.038	-	-	10.170	7.038	-	-
ROSSI BELAS ARTES	-	1	-	-	9.555	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	18.128	5.967	-	-	16.856	5.629	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	15.224	-	-	-	14.984	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	1	-	-	-	145	2.412	-	-
ROSSI CROMA	-	18.544	-	-	-	18.630	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	6.625	4.686	-	-	6.613	4.673	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	14.100	-	-	-	14.735	-	-	-
ROSSI ESTILO MOOCA	-	-	-	-	308	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	2.830	6.869	-	-	2.828	6.869	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	12.039	6.574	-	-	12.479	6.574	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	1.925	-	-	-	1.816	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	9.039	-	-	-	8.999	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	10.345	9.278	-	-	10.325	9.278	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	45.045	-	-	-	45.282	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	2.888	7.086	-	-	2.893	7.083	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.480	-	-	-	20.480	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	23.341	9.913	-	-	21.451	9.881	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	12.019	-	-	-	12.025	-	-
ROSSI LITORÂNEO	-	1.582	-	-	98	-	-	-
ROSSI MAIS	8.026	-	-	-	7.196	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	1.863	-	-	-	2.013	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	8.537	10.341	-	-	8.533	10.341	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	22.883	-	-	-	22.897	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	10.786	93	-	-	9.634	4.123	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	958	8.204	-	-	994	8.191	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	-	1.542	-	-	-	1.575	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	18.813	-	-	-	18.852	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	2.498	-	-	-	2.507	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	18.858	-	-	-	16.236	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	7.083	-	-	-	3.940	-	-
ROSSI MAIS POESIA	12.946	6.972	-	-	13.279	6.771	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	31.185	12.112	-	-	29.016	12.356	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	28.479	12.606	-	-	28.812	12.453	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	7.425	4.591	-	-	7.065	4.744	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	44.774	18.315	-	-	43.595	18.279	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	13.619	5.205	-	-	14.003	5.078	-	-
ROSSI MONTÊS	8.635	-	-	-	8.566	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	35.170	-	-	-	34.803	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	12.547	10.917	-	-	14.725	9.955	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	754	193.225	-	-	2.512	172.229	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	14.574	325	-	-	14.715	169	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	4.848	-	-	-	4.774	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	4.866	-	-	-	14.125	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	-	8.398	-	-	-	8.458	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	35.969	15.544	-	-	35.968	15.544	-	-
ROSSI RESERVA	13.337	3.961	-	-	12.827	3.790	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	49.437	12.557	-	-	48.133	12.234	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	7.763	-	-	-	7.763	-	-
ROSSI SPLENDORE	36.579	15.709	-	-	36.306	15.709	-	-
ROSSI VILA OFFICE	-	-	-	-	863	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.889	-	-	-	50.860	-	-

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro de 2021				Dezembro de 2020			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	31.011	-	-	-
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.431	-	-	-	13.431	-	-	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	1.711	-	-	-	1.325	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	13.725	5.468	-	-	13.623	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	12.909	7.407	-	-	12.744	7.327	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	56.260	-	-	-	56.764	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	34.381	-	-	-	33.406	-	-
SÃO TEOBALDO EMP.IMOB.LT	-	26.534	-	-	-	26.450	-	-
TERRENO OSASCO II - AV ESTADOS UNIDOS	-	536	-	-	2.211	-	-	-
THE PLAZA	-	-	-	-	3.937	-	-	-
TINDARO EMPR. IMOB. LTDA	-	2.314	-	-	-	2.314	-	-
TOTALITÉ	550	351	-	-	575	253	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	3.630	-	-	-	4.322	-	-	-
VIA OFFICE	6.008	4.250	-	-	6.068	4.231	-	-
VICTORIA PARQUE	28.575	13.429	-	-	26.879	12.385	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	101.129	-	-	-	101.149	-	-
VIGO EMPR. S/A	-	6.923	-	-	-	6.954	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	56.611	-	-	-	56.644	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	-	3.131	-	-	-	3.131	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	-	12.517	-	-	-	12.516	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	-	16.550	-	-	-	16.546	-	-
VINTAGE	-	9.416	-	-	-	9.417	-	-
VISTA MARINA	-	1.058	-	-	-	492	-	-
VIVA SUDOESTE	0	-	-	-	-	97	-	-
YARD ECOVILLE RESIDENCIAL	-	-	-	-	-	2.489	-	-
OUTROS 233 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	103.097	205.076	-	-	125.130	212.123	-	-

Descrição	Dezembro de 2021				Dezembro de 2020			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Não controladas								
BARRA MAIS	3.114	3.695	-	-	3.109	3.695	3.109	3.695
CLASS ALONSO BEZERRA	10.416	-	10.416	-	10.410	-	10.410	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	53.393	-	53.393	-	53.358	-	53.358
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	14.899	9.815	14.899	9.815	14.973	10.335	14.973	10.335
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	-	51.434	-	51.434	-	51.405	-	51.405
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	8.596	-	8.596	-	8.648	-	8.648
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	70.724	-	70.724	-	70.151	-	70.151	-
IDEAL VILA NOVA	15.207	-	15.207	-	15.214	-	15.214	-
JARDIM LEOPOLDINA	764	10.285	764	10.285	638	10.285	638	10.285
LIBERTÁ RESORT	-	1.237	-	1.237	-	906	-	906
PARQUE LARANJEIRAS	10	-	-	-	2.919	-	2.919	-
PASSEIO EMBARÉ	14.405	21.694	14.405	21.694	14.359	21.694	14.359	21.694
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.108	-	-	-	6.208	-	6.208
SANTA ANTONINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	4.632	-	4.632	-	4.632	-	4.632
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	12.724	-	12.724	-	12.591	-	12.591
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	3.528	-	3.528	-	3.536	-	3.536
SANTO ALBERTO EMP IMOB LT	-	-	-	-	4.889	-	4.889	-
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	9.451	-	9.451	-	9.451	-	9.451
VILA BOA VISTA	-	63	-	-	1.976	1.867	1.976	1.867
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	22.325	-	22.325	-	8.095	-	8.095	-
FAZENDA BOM SUCESSO	1.693	-	1.693	-	1.693	-	1.693	-
OUTROS 75 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	61.052	2.613	59.136	1.989	60.777	4.266	58.880	1.989
Total Controladora	1.899.034	1.929.256	209.567	188.777	1.969.734	2.006.971	207.307	200.600

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da Rossi Residencial S.A. São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Rossi Residencial S.A. (Companhia) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, 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. Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 191 milhões, patrimônio líquido negativo de R\$ 724 milhões, prejuízos acumulados de R\$ 3.356 milhões, bem como apresenta passivo circulante individual e consolidado superior ao ativo circulante individual e consolidado, em R\$ 2.264 milhões e R\$ 1.192 milhões, respectivamente. Para garantir a continuidade operacional da Companhia, a Administração vem empregando esforços para cumprir as ações propostas, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 1.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas. A situação operacional e financeira da Companhia, juntamente com outros assuntos descritos na nota explicativa nº 1.1, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto a liquidação e a classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa opinião não está ressalvada em decorrência desse assunto.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reclassificações dos valores correspondentes para fins comparativos

Anteriormente, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas por outros auditores independentes, para as quais emitiram relatório de auditoria, não modificado, com parágrafo de incerteza relevante sobre a continuidade operacional e com ênfase a respeito do reconhecimento da receita, em 11 de março de 2021. Conforme descrito na nota explicativa nº 1.3, a Companhia efetuou determinadas reclassificações nos saldos iniciais e está apresentando os valores correspondentes reclassificados, para fins de comparabilidade. Como parte da nossa auditoria de 31 de dezembro de 2021, auditamos as reclassificações mencionadas na referida nota e em nossa opinião tais reclassificações são apropriadas. A nossa opinião ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 se limita apenas aos ajustes objeto de reclassificação. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Renegociação dos empréstimos e financiamentos e impacto na continuidade operacional da Companhia

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12, a Companhia possui saldo de empréstimos e financiamentos que totalizam R\$ 222.700 mil na controladora e R\$ 604.950 mil no consolidado, dos quais R\$ 602.690 mil estão vencidos a longa data. O passivo junto às instituições financeiras é uma das dívidas mais relevantes para a Companhia, e o sucesso ou não, nas renegociações, impactará significativamente no plano de ação estruturado pela Administração para a Companhia reverter sua situação operacional e financeira, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.1. Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido à relevância dos valores, à dificuldade em se obter retorno dos bancos sobre a posição das dívidas, ao impacto significativo na liquidez e solvência das operações e ao impacto nas demonstrações contábeis e divulgações sobre as renegociações celebradas que resultaram na liquidação parcial da dívida mediante dação em pagamento de unidades. Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção junto às instituições financeiras de confirmação dos saldos em aberto (circularização); (b) obtenção de representação formal da Administração sobre a situação da renegociação das dívidas, junto a determinadas instituições financeiras, bem como a determinação de premissas baseadas em cláusulas contratuais para a valorização dos empréstimos; (c) recálculo dos empréstimos com base em extratos fornecidos pelas instituições financeiras, memórias de cálculo e cláusulas contratuais; (d) leitura dos contratos de renegociação e validação dos registros e divulgações realizadas nas demonstrações contábeis; (e) reunião com a administração para compreender como as dívidas estão sendo renegociadas e potenciais impactos na liquidez e solvência da Companhia; (f) avaliação das notificações de execução de dívida recepcionadas pela Companhia, bem como a avaliação da administração sobre a cobertura de garantia dos empréstimos em eventual materialização da execução dos passivos

pelas instituições financeiras. No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação, que foram realizados pela Companhia. Com base nas evidências obtidas, consideramos que os passivos junto as instituições financeiras estão adequadamente registrados, bem como as divulgações relacionadas as renegociações e situação das dívidas remanescentes estão adequadamente divulgadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Provisão para contingências cíveis, contas a pagar de rescisão de clientes e impacto na continuidade operacional da Companhia Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 16, a Companhia e suas controladas possuem um volume expressivo de processos judiciais de natureza cível, em andamento, que totalizam R\$ 67.092 mil na controladora e R\$ 143.426 mil no consolidado, além de outros processos em que as perdas são consideradas possíveis (R\$ 45.484 mil na controladora e R\$ 178.043 mil no consolidado). Adicionalmente, a Companhia possui, conforme Nota Explicativa nº 15, na rubrica valores a pagar por rescisões de clientes o montante de R\$ 24.082 mil na controladora e R\$ 225.148 mil no consolidado, que se refere a contas a pagar de rescisões unilaterais judicializadas. Os processos cíveis estão relacionados a distratos de unidades residenciais, vícios construtivos, devolução de corretagem e indenização por atraso de obra. A determinação da estimativa requer um grau elevado de julgamento da Administração e de seus assessores jurídicos para definição do prognóstico de perda. O passivo contingente cível é uma das dívidas mais relevantes para a Companhia, e o sucesso ou não, nas negociações junto aos clientes, impactará significativamente no plano de ação estruturado pela Administração para a Companhia reverter a situação operacional e financeira, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.1. Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido ao volume expressivo de processos, envolvimento de julgamento significativo e pelo impacto significativo na liquidez e solvência das operações da Companhia. Resposta da auditoria ao assunto Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos: ? Confirmação das causas e prognóstico de perda junto aos assessores jurídicos (circularização); ? Indagações junto à alta administração sobre o plano para liquidação dos passivos; ? Amostra documental de processos adicionados e excluídos; ? Amostra documental de processos concluídos e confronto com as sentenças; ? Recálculo das atualizações dos valores a serem devolvidos aos clientes; ? Leitura de acordos com terceiros para venda dos créditos de origem consumeristas (Nota Explicativa nº 29 - Eventos subsequentes). No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação, que foram realizados pela Companhia. Com base nas evidências obtidas, consideramos que as transações foram adequadamente registradas e divulgadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Realização de ativos financeiros e não financeiros A Companhia possui saldos relevantes de ativos financeiros e não financeiros, divulgados nas Notas Explicativas nº 5 – Contas a receber de clientes, nº 6 – Imóveis a comercializar, nº 7 Adiantamento a parceiros de negócios e nº 18 Partes relacionadas, que estão sujeitos a avaliação de recuperabilidade e são ajustados por meio de provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para distrato ou provisão para estoques com margens negativas, que, por suas respectivas naturezas, envolvem elevado grau de subjetividade nas avaliações pela Administração. Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido a relevância dos valores e julgamento da Administração na determinação dessas estimativas. Resposta da auditoria ao assunto Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos: ? Entendimento do ambiente de controle e políticas para determinação das estimativas; ? Avaliação das premissas adotadas pela Companhia para identificação do risco de incerteza sobre a entrada de fluxo de caixa; ? Teste de desconhecimento da receita, custos, provisão para distratos a pagar e valor registrado nos estoques; ? Teste de impairment de unidades concluídas e avaliação das garantias dos terrenos; ? Recálculo das provisões e avaliação das divulgações; ? Leitura dos acordos de desfazimento de parceria. No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação, que foram realizados pela Companhia. Com base nas evidências obtidas, consideramos que as transações foram adequadamente registradas e divulgadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos Demonstrações do valor adicionado As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como

parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: ? Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. ? Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. ? Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. ? Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional. ? Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. ? Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 16 de março de 2022. BDO RCS Auditores Independentes SSCRC 2 SP 013846/O-1 Julian Clemente Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL O Conselho Fiscal da Rossi Residencial S.A., no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 16 de março de 2022, analisou o Relatório dos Administradores e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, compreendendo o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultados, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado e as Notas Explicativas. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o parecer sem ressalva dos auditores independentes BDO RCS Auditores Independentes SS, datado de 16 de março de 2022, o Conselho Fiscal concluiu que o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras citadas, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e recomendam pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de Acionistas. São Paulo, 16 de março de 2022. Conselho Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

D E C L A R A Ç Ã O Os Membros da Diretoria da Rossi Residencial S.A., 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, 609 e 610, Chácara 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 demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. São Paulo, 16 de março de 2022. ROSSI RESIDENCIAL S.A. A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

D E C L A R A Ç Ã O Os Membros da Diretoria da Rossi Residencial S.A., 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, 609 e 610, 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 2021; e São Paulo, 16 de março de 2022. ROSSI RESIDENCIAL S.A. A Diretoria