

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 - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	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 - 01/01/2023 à 31/12/2023	23
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

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

Notas Explicativas	56
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Com Ressalva	117
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	121
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	122
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	123

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	124
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	20.000.000
Preferenciais	0
Total	20.000.000
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 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	3.168.346	2.768.507	3.336.444
1.01	Ativo Circulante	78.256	93.489	122.262
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	279	363	674
1.01.03	Contas a Receber	26.551	39.854	65.484
1.01.03.01	Clientes	26.551	39.854	65.484
1.01.04	Estoques	48.773	46.885	49.628
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	48.773	46.885	49.628
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.653	6.387	6.476
1.01.08.03	Outros	2.653	6.387	6.476
1.01.08.03.02	Outros Créditos	2.653	6.387	6.476
1.02	Ativo Não Circulante	3.090.090	2.675.018	3.214.182
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.579.971	1.145.323	1.365.522
1.02.01.04	Contas a Receber	17.209	19.097	11.395
1.02.01.04.01	Clientes	17.209	19.097	11.395
1.02.01.05	Estoques	15.508	15.508	15.156
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	15.508	15.508	15.156
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.523.801	1.090.758	1.221.859
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.523.801	1.090.758	1.221.859
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.453	19.960	117.112
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	23.453	19.960	23.175
1.02.01.10.04	Adiantamentos a Parceiros de Negócios	0	0	93.937
1.02.02	Investimentos	1.510.006	1.528.195	1.845.818
1.02.02.01	Participações Societárias	1.510.006	1.528.195	1.845.818
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	17.704	16.247	114.296
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.492.302	1.511.948	1.731.522
1.02.03	Imobilizado	113	280	512
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	113	280	512
1.02.04	Intangível	0	1.220	2.330

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.04.01	Intangíveis	0	1.220	2.330
1.02.04.01.02	Softwares	0	1.220	2.330

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	3.168.346	2.768.507	3.336.444
2.01	Passivo Circulante	1.174.865	1.478.929	1.709.479
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	614	752	993
2.01.01.01	Obrigações Sociais	614	752	993
2.01.02	Fornecedores	9.627	18.133	19.920
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.627	18.133	19.920
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	162.982	289.659	222.440
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	162.982	289.659	222.440
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	162.982	289.659	222.440
2.01.05	Outras Obrigações	1.001.642	1.170.385	1.466.126
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	719.323	921.999	1.252.081
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	719.323	921.999	1.252.081
2.01.05.02	Outros	282.319	248.386	214.045
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	243.933	104.494	93.164
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	206	273	100
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	26.821	143.619	120.781
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	11.359	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.845.494	2.397.678	2.351.259
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58	260
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58	260
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	58	260
2.02.02	Outras Obrigações	82.140	6.895	4.617
2.02.02.02	Outros	82.140	6.895	4.617
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	7.447	6.845	3.919
2.02.02.02.05	Outras a pagar	0	50	698
2.02.02.02.06	Fornecedores	24.168	0	0
2.02.02.02.07	Obrigações com credores do PRJ	50.525	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	317.231	126	574

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	317.231	126	574
2.02.04	Provisões	2.446.123	2.390.599	2.345.808
2.02.04.02	Outras Provisões	2.446.123	2.390.599	2.345.808
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	52.628	120.658	98.677
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	2.393.495	2.269.941	2.247.131
2.03	Patrimônio Líquido	-852.013	-1.108.100	-724.294
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090	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	-3.527.056	-3.783.143	-3.356.637

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-1.768	-38.142	13.170
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	3.916	20.673	-6.071
3.03	Resultado Bruto	2.148	-17.469	7.099
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-371.750	-366.963	-387.123
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.886	-2.963	-3.323
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.384	-21.911	-21.767
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-15.396	-13.845	-12.752
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-10.060	-6.753	-6.713
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-928	-1.313	-2.302
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-200.382	-157.286	-170.718
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-142.098	-184.803	-191.315
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-369.602	-384.432	-380.024
3.06	Resultado Financeiro	942.791	-42.162	219.233
3.06.01	Receitas Financeiras	1.009.632	1.342	246.299
3.06.02	Despesas Financeiras	-66.841	-43.504	-27.066
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	573.189	-426.594	-160.791
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-317.102	88	-29.893
3.08.01	Corrente	0	20	-29.893
3.08.02	Diferido	-317.102	68	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	256.087	-426.506	-190.684
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	256.087	-426.506	-190.684
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	13,4861	-22,4606	-11,8129
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	13,4861	-22,4606	-11,8129

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	256.087	-426.506	-190.684
4.03	Resultado Abrangente do Período	256.087	-426.506	-190.684

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.721	-4.457	46.250
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-158.644	-48.027	-100.045
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	573.189	-426.594	-160.791
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	928	1.342	-2.581
6.01.01.03	Perda Estimada em créditos de liquidação duvidosa	-1.670	25.923	-533
6.01.01.04	Provisões para riscos	23.691	31.641	39.814
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	142.099	184.803	191.315
6.01.01.09	Ganho na alienação de investimentos	0	10.845	23.486
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-64	-207	11.815
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	35.234	39.681	-1.400
6.01.01.13	Baixa na venda de ativo imobilizado e intangível	485	0	6.199
6.01.01.14	Ajuste a valor presente	-932.653	0	0
6.01.01.15	Baixa de depósitos judiciais	117	4.441	3.924
6.01.01.17	Descontos financeiros obtidos	0	0	-245.508
6.01.01.18	Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	0	80.098	34.215
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	140.923	43.570	123.820
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	16.861	-7.995	14.231
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	-1.888	2.391	6.689
6.01.02.05	Aumento (redução) nos Demais Ativos	124	24.395	71.987
6.01.02.07	Redução de Impostos e Contribuições	139.439	11.350	2.701
6.01.02.08	Aumento (redução) de Adiantamento de Clientes	0	0	-3
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	-13.613	13.429	28.215
6.01.03	Outros	0	0	22.475
6.01.03.01	Juros Pagos	0	0	22.475
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-26	0	-16
6.02.03	Aquisição de Bens do Imobilizado	-26	0	-16
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	17.663	4.146	-49.950
6.03.01	Transações com partes relacionadas	19.287	-65.890	-24.867

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.03.05	Aumento de capital	0	42.700	0
6.03.07	Captações - dívida	0	113.934	3.812
6.03.08	Amortizações - dívida	-1.624	-86.598	-28.895
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-84	-311	-3.716
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	363	674	4.390
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	279	363	674

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	256.087	0	256.087
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	256.087	0	256.087
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.527.056	0	-852.013

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	-3.356.637	0	-724.294
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.700	0	0	0	0	42.700
5.04.01	Aumentos de Capital	42.700	0	0	0	0	42.700
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-426.506	0	-426.506
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-426.506	0	-426.506
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	-20.397	-138.480	8.002
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-2.417	1.984	13.452
7.01.02	Outras Receitas	-17.994	-100.423	-4.917
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	14	-40.041	-533
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-70.852	-51.102	-185.279
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	3.916	20.673	-6.071
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-74.768	-71.775	-179.208
7.03	Valor Adicionado Bruto	-91.249	-189.582	-177.277
7.04	Retenções	-928	-1.313	-2.302
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-928	0	0
7.04.02	Outras	0	-1.313	-2.302
7.04.02.01	Realização do Excedente ao Valor Contábil na Compra	0	-1.313	-2.302
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-92.177	-190.895	-179.579
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	869.812	-183.384	55.025
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-142.098	-184.803	-191.315
7.06.02	Receitas Financeiras	1.011.910	1.419	246.340
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	777.635	-374.279	-124.554
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	777.635	-374.279	-124.554
7.08.01	Pessoal	5.345	5.880	6.391
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.082	4.597	5.149
7.08.01.02	Benefícios	961	940	916
7.08.01.03	F.G.T.S.	302	343	326
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	449.240	2.737	32.568
7.08.02.01	Federais	449.043	2.100	32.111
7.08.02.03	Municipais	197	637	457
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	66.963	43.610	27.171
7.08.03.01	Juros	66.840	43.503	27.066
7.08.03.02	Aluguéis	123	107	105

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	256.087	-426.506	-190.684
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	256.087	-426.506	-190.684

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	542.480	673.696	1.239.788
1.01	Ativo Circulante	309.186	372.166	447.861
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.842	3.143	7.510
1.01.02	Aplicações Financeiras	16.013	4.765	2.464
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	16.013	4.765	2.464
1.01.02.01.03	Empréstimos e Recebíveis	16.013	4.765	2.464
1.01.03	Contas a Receber	54.071	79.549	144.486
1.01.03.01	Clientes	54.071	79.549	144.486
1.01.04	Estoques	221.654	269.219	277.369
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	221.654	269.219	277.369
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.606	15.490	16.032
1.01.08.03	Outros	15.606	15.490	16.032
1.01.08.03.02	Outros Créditos	15.606	15.490	16.032
1.02	Ativo Não Circulante	233.294	301.530	791.927
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	202.276	275.368	667.164
1.02.01.04	Contas a Receber	32.967	34.909	44.769
1.02.01.04.01	Clientes	32.967	34.909	44.769
1.02.01.05	Estoques	129.416	184.066	235.323
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	129.416	184.066	235.323
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.627	10.749	182.595
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.627	10.749	182.595
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	36.266	45.644	204.477
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	36.266	45.644	55.576
1.02.01.10.04	Adiantamento a Parceiros de Negócios	0	0	148.901
1.02.02	Investimentos	30.905	24.662	121.921
1.02.02.01	Participações Societárias	30.905	24.662	121.921
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	30.905	24.662	121.921
1.02.03	Imobilizado	113	280	512

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	113	280	512
1.02.04	Intangível	0	1.220	2.330
1.02.04.01	Intangíveis	0	1.220	2.330
1.02.04.01.02	Softwares	0	1.220	2.330

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	542.480	673.696	1.239.788
2.01	Passivo Circulante	797.893	1.426.360	1.550.847
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	614	752	1.239
2.01.01.01	Obrigações Sociais	614	752	1.239
2.01.02	Fornecedores	12.445	40.808	52.365
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.445	40.808	52.365
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	308.144	591.215	602.690
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	308.144	591.215	602.690
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	308.144	591.215	602.690
2.01.05	Outras Obrigações	476.690	793.585	894.553
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.883	16.761	161.805
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.883	16.761	161.805
2.01.05.02	Outros	461.807	776.824	732.748
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	154	154	11.525
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	342.348	195.068	201.372
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	0	0	1.487
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	9.868	13.002	15.390
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	98.078	568.600	502.974
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	11.359	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	598.347	355.799	413.632
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58	260
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58	260
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	58	260
2.02.02	Outras Obrigações	141.163	67.240	78.266
2.02.02.02	Outros	141.163	67.240	78.266
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	11.321	11.403	12.606
2.02.02.02.05	Outras a pagar	27	50	2.626
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes	0	55.787	63.034

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.02.07	Fornecedores	24.168	0	0
2.02.02.02.08	Obrigações com credores do PRJ	105.647	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	355.567	18.637	32.771
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	355.567	18.637	32.771
2.02.04	Provisões	101.617	269.864	302.335
2.02.04.02	Outras Provisões	101.617	269.864	302.335
2.02.04.02.04	Provisões para Garantias de Obras	328	598	1.334
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	91.997	260.381	181.518
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	9.292	8.885	119.483
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-853.760	-1.108.463	-724.691
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090	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	-3.527.056	-3.783.143	-3.356.637
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.747	-363	-397

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	9.917	-37.403	59.416
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-22.864	542	-73.096
3.03	Resultado Bruto	-12.947	-36.861	-13.680
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-340.042	-325.956	-256.405
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.540	-7.963	-17.954
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.526	-23.707	-27.218
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-15.538	-15.641	-18.203
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-10.060	-6.753	-6.713
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-928	-1.313	-2.302
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-311.912	-289.282	-204.091
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.936	-5.004	-7.142
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-352.989	-362.817	-270.085
3.06	Resultado Financeiro	944.462	-88.244	121.904
3.06.01	Receitas Financeiras	1.047.716	5.936	251.622
3.06.02	Despesas Financeiras	-103.254	-94.180	-129.718
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	591.473	-451.061	-148.181
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-336.770	9.017	-40.690
3.08.01	Corrente	-1.296	-4.019	-34.971
3.08.02	Diferido	-335.474	13.036	-5.719
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	254.703	-442.044	-188.871
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	254.703	-442.044	-188.871
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	256.087	-426.506	-190.684
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.384	-15.538	1.813
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	13,4861	-22,4606	-11,8129
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	13,4861	-22,4606	-11,8129

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	254.703	-442.044	-188.871
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	254.703	-442.044	-188.871
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	256.087	-426.506	-190.684
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.384	-15.538	1.813

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	8.388	29.507	-21.896
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-272.469	-122.454	-278.640
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	591.473	-451.061	-148.181
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	926	1.340	-2.580
6.01.01.03	Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa	-25.159	1.083	-1.196
6.01.01.04	Provisões para riscos	56.730	100.275	38.206
6.01.01.05	Provisão para garantias de obras	-521	-987	-4.301
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	-4.936	5.004	7.142
6.01.01.09	Perda (ganho) na alienação de investimentos	0	10.875	22.023
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-1.678	-3.486	6.751
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	64.580	67.517	-5.414
6.01.01.13	Baixa de ativo imobilizado e intangível	485	0	7.793
6.01.01.14	Ajuste a Valor Presente	-968.038	0	0
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	13.669	12.580	12.410
6.01.01.17	Descontos financeiros obtidos	0	0	-245.508
6.01.01.19	Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	0	134.406	34.215
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	281.034	153.237	182.280
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	52.579	73.714	67.072
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	158.196	59.658	92.794
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	-4.407	30.325	-17.178
6.01.02.06	Aumento (redução) de Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	0	-11.371	-42.540
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	145.984	-10.323	13.667
6.01.02.08	Aumento (redução) de Adiantamento de Clientes	-111.516	-8.734	20.975
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	40.198	19.968	47.490
6.01.03	Outros	-177	-1.276	74.464
6.01.03.01	Juros pagos	-177	-1.276	74.464
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-11.274	-2.301	24.697
6.02.02	Resgate de (aplicação em) títulos e valores mobiliários	-11.248	-2.301	24.713

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado	-26	0	-16
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.585	-31.573	-20.064
6.03.01	Transações com partes relacionadas	4.345	3.645	47.108
6.03.05	Aumento de capital	0	42.700	0
6.03.07	Captações - dívida	0	113.934	3.869
6.03.08	Amortizações - dívida	-2.760	-191.852	-71.041
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.301	-4.367	-17.263
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.143	7.510	24.773
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.842	3.143	7.510

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	256.087	0	256.087	-1.384	254.703
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	256.087	0	256.087	-1.384	254.703
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.527.056	0	-852.013	-1.747	-853.760

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(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	-3.356.637	0	-724.294	-397	-724.691
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	-3.356.637	0	-724.294	-397	-724.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.700	0	0	0	0	42.700	15.572	58.272
5.04.01	Aumentos de Capital	42.700	0	0	0	0	42.700	15.572	58.272
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-426.506	0	-426.506	-15.538	-442.044
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-426.506	0	-426.506	-15.538	-442.044
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	-73.350	-231.055	74.006
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-4.959	-14.106	58.849
7.01.02	Outras Receitas	-81.719	-192.803	16.311
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	13.328	-24.146	-1.154
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-147.605	-117.001	-324.143
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-22.864	542	-73.096
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-124.741	-117.543	-251.047
7.03	Valor Adicionado Bruto	-220.955	-348.056	-250.137
7.04	Retenções	-928	-1.313	-2.301
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-928	-1.313	-2.301
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-221.883	-349.369	-252.438
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.055.000	1.118	244.721
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.936	-5.004	-7.142
7.06.02	Receitas Financeiras	1.050.064	6.122	251.863
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	833.117	-348.251	-7.717
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	833.117	-348.251	-7.717
7.08.01	Pessoal	5.349	5.906	7.074
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.085	4.600	5.466
7.08.01.02	Benefícios	962	964	1.159
7.08.01.03	F.G.T.S.	302	342	449
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	469.688	-6.400	44.150
7.08.02.01	Federais	468.099	-7.049	42.261
7.08.02.03	Municipais	1.589	649	1.889
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	103.377	94.287	129.930
7.08.03.01	Juros	103.254	94.180	129.701
7.08.03.02	Aluguéis	123	107	229
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	254.703	-442.044	-188.871
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	256.087	-426.506	-190.684

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.384	-15.538	1.813

São Paulo, 20 de março de 2024. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao quarto trimestre de 2023.

RSID3: R\$ 3,55 por ação

Total de ações: 20.000.000

Valor de Mercado: R\$ 71,0 MM

Aprovado o Plano de Recuperação Judicial da Companhia

Aumento de 453% nas vendas brutas no 4T23 x 4T22

Eficiência de Revenda de 91% das unidades distratadas em 2023

Redução de 53% no Endividamento Bruto (IFRS) no 4T23

Teleconferência

21 de março de 2024

Em Português com Tradução Simultânea

10:00 (Brasília) / 09:00 (US ET)

Link de acesso ao webcast:

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=53a871a4-3602-45bb-9ccf-3d7c3d927ebc>

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 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

SUMÁRIO

Mensagem do CEO	3
Recuperação Judicial	4
Indicadores Operacionais e Financeiros	6
Desempenho Operacional	7
Vendas Contratadas e VSO	7
Rescisão de Vendas	10
Estoque a Valor de Mercado	11
Banco de Terrenos	13
Desempenho Financeiro	14
Receita Líquida	14
Lucro e Margem Bruta	14
Despesas Operacionais	15
Resultado Financeiro	16
Contas a Receber	17
Imóveis a Comercializar	17
Endividamento	18
Repasse	20
Relacionamento com Auditores Independentes	21
Anexo I - Indicadores 100%	22
Anexo II – Indicadores em IFRS	23
Anexo III – Demonstração de Resultado	24
Anexo IV – Balanço Patrimonial	25
Anexo V – Estoque 100%	26
Glossário	27

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MENSAGEM DO CEO

O ano de 2023 representou um importante marco na história recente da Rossi.

Conforme informado no Fato Relevante divulgado ao mercado no último dia 07 de dezembro, demos um passo importante para a continuidade da Companhia, com a sentença homologatória do Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo, acerca do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, que foi aprovado na Assembleia Geral de Credores realizada no dia 08 de novembro, e que viabiliza uma solução global e definitiva para a readequação do fluxo de caixa do Grupo Rossi, a manutenção de sua normalidade operacional e a retomada da expansão de suas atividades.

Após essa homologação, teve o início o prazo de 15 dias para a escolha da forma de pagamentos pelos credores da Recuperação Judicial, prazo esse que se encerrou no dia 28 de dezembro. Desta forma, a Companhia encerrou o exercício de 2023 com um cenário concreto, sabendo das suas obrigações e, confiante na sua capacidade de honrar os compromissos futuros de pagamento de seus credores.

A aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial, trouxeram impactos relevantes evidenciados nas demonstrações financeiras de 2023, com a redução do passivo circulante em 44% se comparado ao exercício de 2022, e um lucro líquido no exercício de R\$ 256,1 milhões.

Com relação aos resultados operacionais, mantivemos uma performance de vendas no 4T23, em linha com o trimestre anterior, com vendas brutas perto de R\$ 10,0 milhões, mas que representa um aumento importante de 453%, se comparado ao mesmo período de 2022. Já as rescisões foram reduzidas em 53%, ano contra ano, com a manutenção do alto nível de revenda, de 91%, dessas unidades rescindidas. As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente.

Continuamos focados na estratégia de redução de custos e nosso time tem buscado cada vez mais melhorar a performance dos nossos indicadores operacionais. Isso levou a uma redução de 18% em nossas despesas comerciais em 2023, comparado ao ano de 2022.

Encerramos o exercício com o saldo de caixa de mais de R\$ 17,0 milhões, reflexo dos resultados alcançados durante o ano de 2023, mas estamos cientes e seguros de que deveremos manter a eficiência e o controle na gestão do caixa, que nesse primeiro momento será destinado a cumprir os compromissos de pagamentos previstas no nosso Plano de Recuperação Judicial.

Esses números demonstram um cenário positivo para, em breve, iniciarmos uma nova fase da Companhia, com a possibilidade de desenvolver novos projetos e atraindo novos investidores.

Por fim, cabe ressaltar todo o esforço da nossa equipe que durante todo esse último ano esteve empenhada em obter a aprovação e a homologação do Plano de Recuperação Judicial da Rossi.

Fernando Miziara de Mattos Cunha
CEO

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Conforme previamente divulgado ao mercado, na data de 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou um pedido de Recuperação Judicial perante à 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, que englobou a Rossi e mais 313 sociedades integrantes do seu grupo econômico.

O pedido de Recuperação Judicial foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juizado e também foi ratificado pelos acionistas da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 20 de outubro de 2022.

A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências:

- Nomeação da Wald Administração de Falências e Empresas em Recuperação Judicial Ltda. para atuar como administradora judicial na Recuperação Judicial;
- Suspensão de todas as ações e execuções atualmente em curso contra o Grupo Rossi, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da decisão liminar concedida no dia do pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 6º da Lei nº 11.101/2005;
- Liberação de valores e imóveis constritos por juízos cíveis e trabalhistas, nos processos de execução de créditos sujeitos à Recuperação Judicial;
- Expedição de edital, nos termos do artigo 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005, com prazo de 15 (quinze) dias contados da data da sua publicação, para apresentação de habilitações e/ou divergências de créditos no âmbito do processo de recuperação judicial; e
- Apresentação do plano de recuperação judicial do Grupo Rossi no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação da decisão judicial de deferimento, nos termos do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005.

Todas estas determinações foram cumpridas e a Companhia apresentou o seu plano de recuperação judicial ("PRJ") no dia 05 de dezembro de 2022, sendo este posteriormente avaliado pelo Administrador Judicial, que constatou que o Grupo Rossi atendeu todos os requisitos previstos pelo artigo 53. Ou seja, o PRJ foi apresentado no prazo correto, de 60 dias da publicação da decisão que deferiu o processamento da RJ, e este continha (i) a descrição dos meios de recuperação a serem adotados pelas empresas recuperadas; (ii) a demonstração de sua viabilidade econômica; e (iii) o laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos.

A Companhia convocou, então, seus credores para a Assembleia Geral de Credores ("Assembleia") a ser realizada no dia 15 de agosto de 2023, em primeira convocação e, caso não houvesse quórum nesta primeira data, em segunda convocação, no dia 22 de agosto de 2023.

No dia 22 de agosto de 2023, após a instalação da Assembleia e apresentação do plano de recuperação judicial pelos representantes da Companhia, a maioria dos credores deliberou pela suspensão da Assembleia e a sua retomada de forma virtual, no dia 18 de outubro de 2023, às 11:00 horas.

No dia 18 de outubro de 2023, foi retomada a Assembleia Geral de Credores da Companhia, tendo a maioria dos credores presentes deliberado mais uma vez pela sua suspensão. A nova data e horário foram designados na própria Assembleia e esta será retomada no dia 08 de novembro de 2023, às 11:00 horas.

No dia 08 de novembro de 2023, foi retomada a Assembleia Geral de Credores da Companhia, tendo a maioria dos credores presentes aprovaram o Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Após essa aprovação o Plano seguiu para homologação do Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/2005.

Em 07 de dezembro de 2023, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo proferiu a sentença homologatória do Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desta forma, conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial da Companhia, os credores tiveram 15 dias para exercer a opção de pagamento, esse prazo se encerrou no dia 28 de dezembro de 2023. O Relatório de Controle das Opções de Pagamento escolhidas pelos credores foi apresentada nos autos pelo Administrador Judicial no dia 29 de janeiro de 2024.

Vale reforçar que, no nosso entendimento, o processo de Recuperação Judicial representa uma etapa fundamental no processo de reestruturação econômico-financeira do Grupo Rossi iniciado em 2017, com a renegociação das principais dívidas corporativas contratadas junto às instituições financeiras.

E, enquanto este perdurar, a Companhia manterá seus acionistas e os demais agentes do mercado informados sobre quaisquer novos desdobramentos relacionados à sua Recuperação Judicial.

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Desempenho Operacional						
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	9,2	1,7	453,2%	36,6	39,7	-7,7%
Rescisões – 100%	3,3	2,4	35,8%	32,9	69,1	-52,3%
Vendas Líquidas – 100%	6,0	-0,7	-907,6%	3,7	-29,4	-112,6%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	9,2	1,7	453,0%	36,4	39,6	-8,2%
Rescisões – % Rossi	3,0	2,4	24,7%	32,4	68,9	-53,0%
Vendas Líquidas – % Rossi	6,2	-0,7	-943,2%	4,0	-29,2	-113,7%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	15,8	-41,1	-138,4%	9,9	-37,4	-126,5%
Margem Bruta ¹	68,8%	86,0%	-17,2 p.p.	-130,6%	98,6%	-229,1 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	83,4%	86,3%	-3,0 p.p.	-85,3%	104,5%	-189,8 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-253,9	-213,8	-18,7%	-347,6	-363,7	4,4%
Margem EBITDA Ajustada ³	-1607,4%	519,7%	-409,3%	-3505,0%	972,4%	-460,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido	396,3	-194,1	-304,1%	256,1	-426,5	-160,0%
Margem Líquida	2509,5%	471,9%	2037,6 p.p.	2582,4%	1140,3%	1442,1 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	324,2	17,4	1761,0%	293,1	-0,4	-66618,5%

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 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

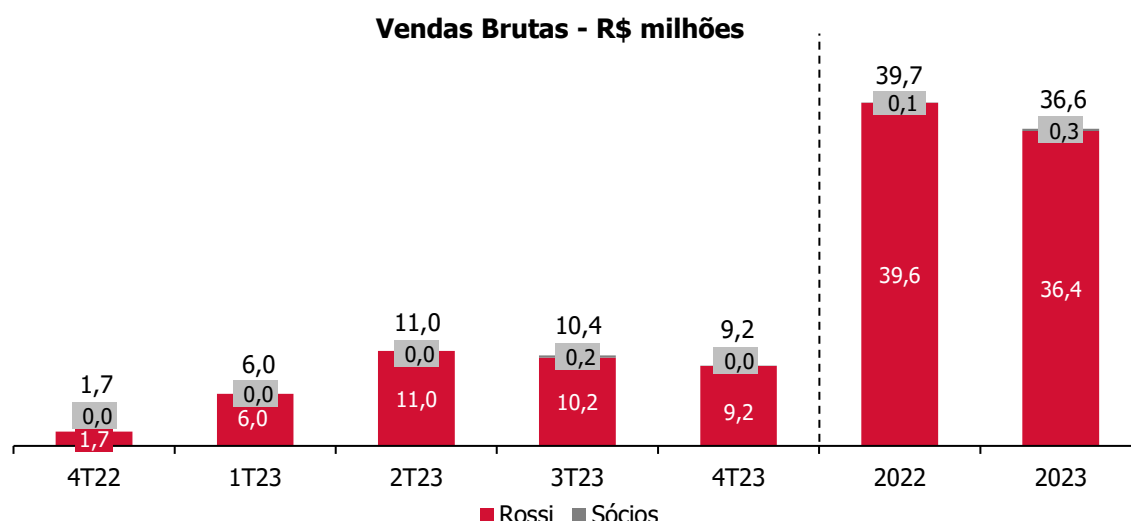
ROSSI

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\$ 9,2 milhões, um aumento de 453%, na parte Rossi, se comparado ao 4T22. Já no acumulado do ano de 2023, as vendas atingiram R\$ 36,4 milhões na parte Rossi, uma queda de 8%, na parte Rossi, comparada ao mesmo período do ano anterior.



A queda apresentada nas vendas nos últimos 12 meses está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos.

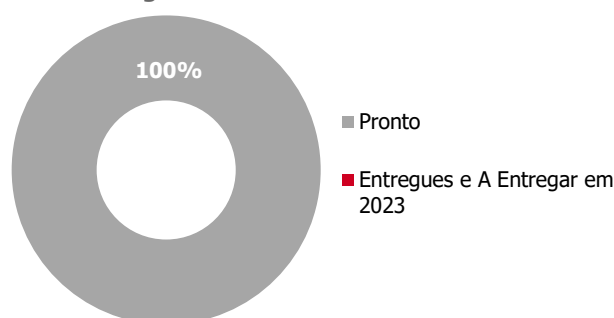
Apesar disso, a Companhia tem tido êxito em reduzir o número de unidades sujeitas à penhora judicial após ter requerido Recuperação Judicial, visto que a suspensão das execuções possibilitou a comercialização de parte de seu estoque que anteriormente se encontrava bloqueado.

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

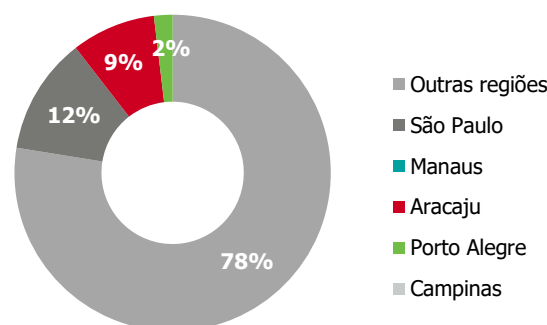
Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

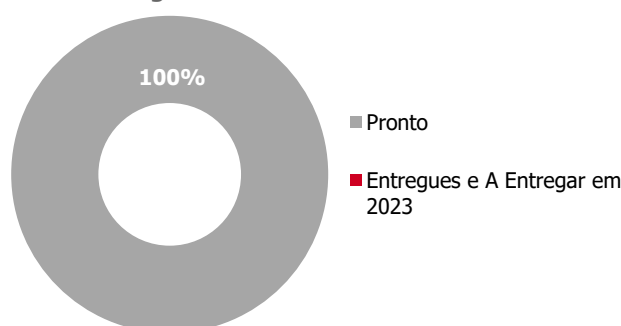
Vendas Brutas 4T23 (% Rossi)
- Estágio da obra



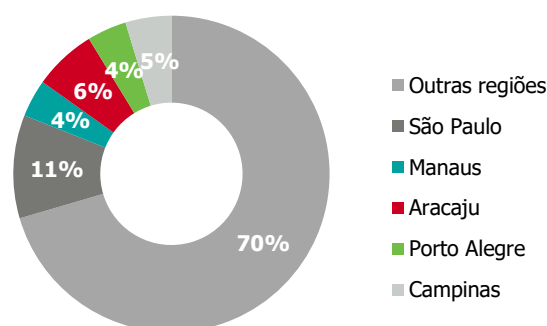
Vendas Brutas 4T23 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2023 (% Rossi)
- Estágio da obra



Vendas Brutas 2023 (% 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 78% neste trimestre e está em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças.

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 de 2023 e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 4T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	-	-
Manaus	-	-
Aracaju	0,8	0,8
Porto Alegre	0,2	0,2
São Paulo	1,1	1,1
Outras regiões	7,2	7,2
Total	9,2	9,2

Vendas Brutas 4T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	-	-
Manaus	-	-
Aracaju	0,8	0,8
Porto Alegre	0,2	0,2
São Paulo	1,1	1,1
Outras regiões	7,2	7,2
Total	9,2	9,2

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Vendas Brutas 2023 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,7	1,7
Manaus	1,4	1,4
Aracaju	2,3	2,3
Porto Alegre	1,5	1,5
São Paulo	4,1	4,1
Outras regiões	25,6	25,6
Total	36,6	36,6

Vendas Brutas 2023 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,7	1,7
Manaus	1,4	1,4
Aracaju	2,3	2,3
Porto Alegre	1,5	1,5
São Paulo	3,8	3,8
Outras regiões	25,6	25,6
Total	36,4	36,4

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	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	127,6	126,9	131,3	124,0	119,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	127,6	126,9	131,3	124,0	119,7
Vendas Brutas	(1,7)	(6,0)	(11,0)	(10,2)	(9,2)
VSO do período (%)	1,3%	4,7%	8,4%	8,2%	7,7%
Rescisões	2,4	11,9	8,0	9,5	3,0
Ajustes / Reavaliações	(1,5)	(1,5)	(4,3)	(3,6)	(1,1)
Estoque Final do Período	126,9	131,3	124,0	119,7	112,4

VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	120,1	116,9	111,5	127,6	126,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	120,1	116,9	111,5	127,6	126,9
Vendas Brutas	(39,6)	(32,2)	(26,7)	(28,8)	(36,4)
VSO do período (%)	33,0%	27,6%	24,0%	22,6%	28,7%
Rescisões	68,9	67,0	58,1	31,8	32,4
Ajustes / Reavaliações	(22,5)	(20,4)	(18,8)	(10,9)	(10,5)
Estoque Final do Período	126,9	131,3	124,0	119,7	112,4

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 7,7%, 0,5 p.p. inferior à performance do terceiro trimestre de 2023. Já no acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 28,7%, 6,1 p.p. superior à VSO dos 12 meses encerrados em setembro de 2023.

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\$ 1,1 milhões, na parte Rossi, em 4T23).

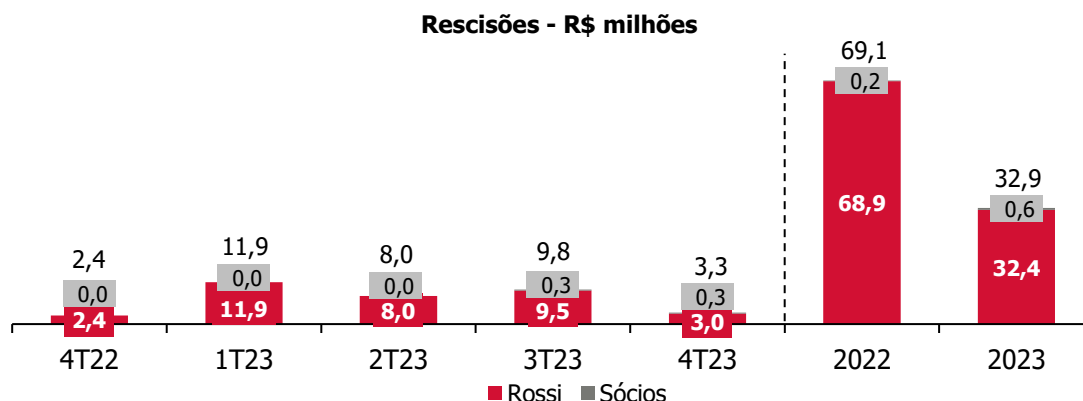
Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

RESCISÃO DE VENDAS

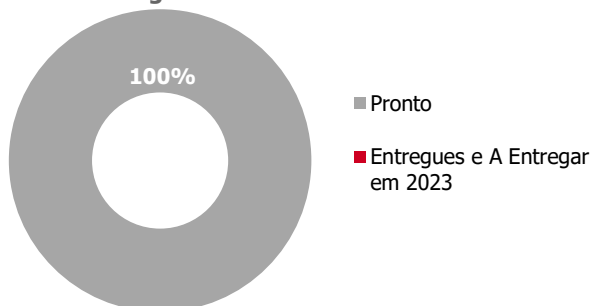
No quarto trimestre de 2023, as rescisões totalizaram R\$ 3,3 milhões (R\$ 3,0 milhões na parte Rossi) registrando um aumento de 25%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, houve redução de 53%, na parte Rossi, em relação ao mesmo período de 2022.



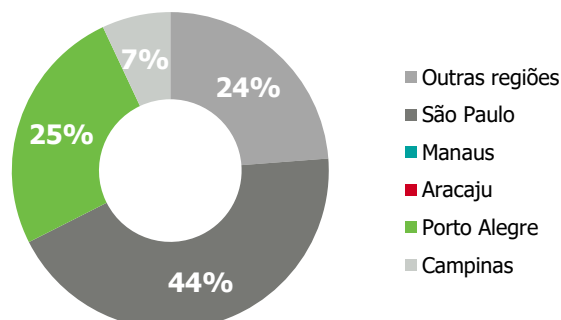
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no terceiro trimestre do ano anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial. Esperamos que os imóveis liberados continuem sendo revendidos, contribuindo para a contínua geração de caixa operacional da Companhia, ou, ainda, sejam ofertados aos credores no âmbito do plano de recuperação que foi submetido à aprovação em assembleia.

A Companhia alcançou um índice de revenda de 91% ao longo do ano de 2023, após seu bem-sucedido esforço de comercialização das unidades rescindidas. Nos gráficos a seguir, são apresentadas as rescisões (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras quanto por região metropolitana:

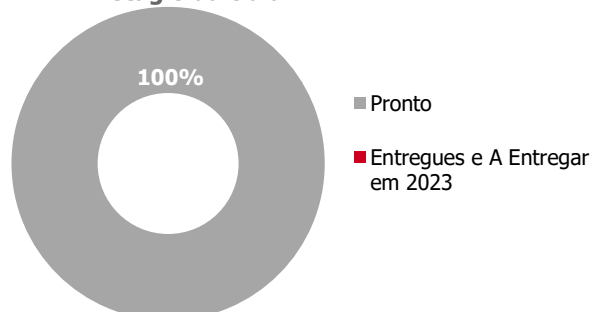
Rescisão 4T23 (% Rossi)
- Estágio da obra



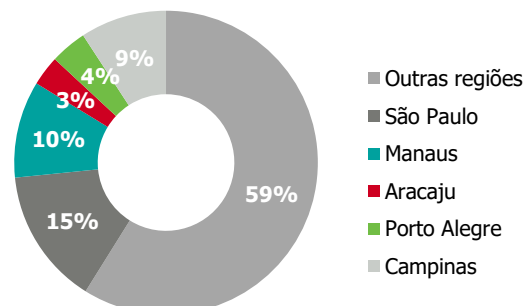
Rescisão 4T23 (% Rossi) - Região



Rescisão 2023 (% Rossi)
- Estágio da obra



Rescisão 2023 (% Rossi) - Região



Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

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 terceiro trimestre de 2023 e no acumulado do ano:

Rescisão 4T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,2	0,2
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,8	0,8
São Paulo	1,6	1,6
Outras regiões	0,7	0,7
Total Geral	3,3	3,3

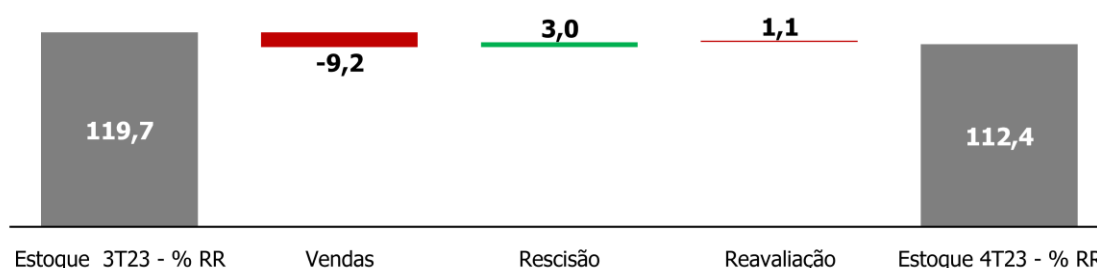
Rescisão 4T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,2	0,2
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,8	0,8
São Paulo	1,3	1,3
Outras regiões	0,7	0,7
Total Geral	3,0	3,0

Rescisão 2023 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	3,0	3,0
Manaus	3,3	3,3
Aracaju	1,0	1,0
Porto Alegre	1,3	1,3
São Paulo	5,3	5,3
Outras regiões	19,1	19,1
Total Geral	32,9	32,9

Rescisão 2023 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	3,0	3,0
Manaus	3,3	3,3
Aracaju	1,0	1,0
Porto Alegre	1,3	1,3
São Paulo	4,7	4,7
Outras regiões	19,1	19,1
Total Geral	32,4	32,4

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 112,4 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 3T23:



Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

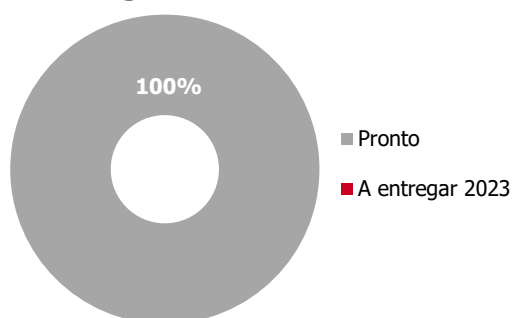
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Linha de produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	8,6	5,7	7,2	19,8	23,8	0,6	65,8
Convencional	3,9	0,7	0,3	1,0	-	-	5,9
Segmento Econômico	0,3	40,4	-	-	-	-	40,7
Total	12,8	46,8	7,6	20,8	23,8	0,6	112,4

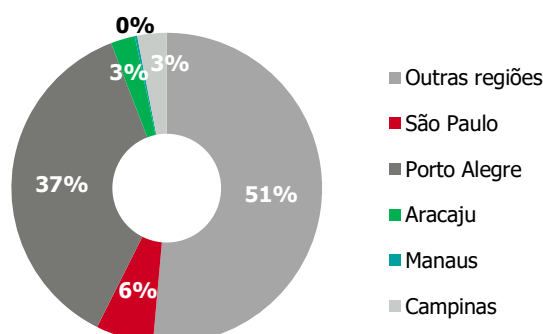
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Comercial	65,8	65,8
Convencional	5,9	5,9
Segmento Econômico	40,7	40,7
Total	112,4	112,4

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

Estoque 4T23 (%Rossi)
- Estágio obra



Estoque 4T23 (%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 51% do estoque total.

Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações por região, 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
Campinas	1,0	-	0,3	1,5	-	0,6	3,4
Manaus	0,1	0,1	-	-	-	-	0,3
Aracaju	-	-	-	2,8	-	-	2,8
Porto Alegre	0,2	3,2	-	14,1	23,8	-	41,3
São Paulo	1,0	0,1	5,6	-	-	-	6,7
Outras regiões	10,5	43,3	1,6	2,4	-	-	57,8
Total	12,8	46,8	7,6	20,8	23,8	0,6	112,4

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Campinas	3,4	3,4
Manaus	0,3	0,3
Aracaju	2,8	2,8
Porto Alegre	41,3	41,3
São Paulo	6,7	6,7
Outras regiões	57,8	57,8
Total	112,4	112,4

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

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 atualmente VGV de R\$ 1,5 bilhão na visão proporcional e de R\$ 1,7 bilhão na visão 100%.

Deste estoque, R\$ 400 milhões estão destinados, preferencialmente, para incorporação imobiliária ou loteamento e poderão ser desenvolvidos em regime de parceria, com outros incorporadores e sócios investidores, ao longo dos próximos anos. Já, outro R\$ 1,3 bilhão é formado por terrenos que estão em fase inicial de desenvolvimento e maturação e que, por isso, podem ser distratados ou vendidos, caso surjam oportunidades interessantes para tal, o que contribuiria para a geração de caixa de curto prazo da Companhia e reduziria o custo de manutenção destes imóveis.

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

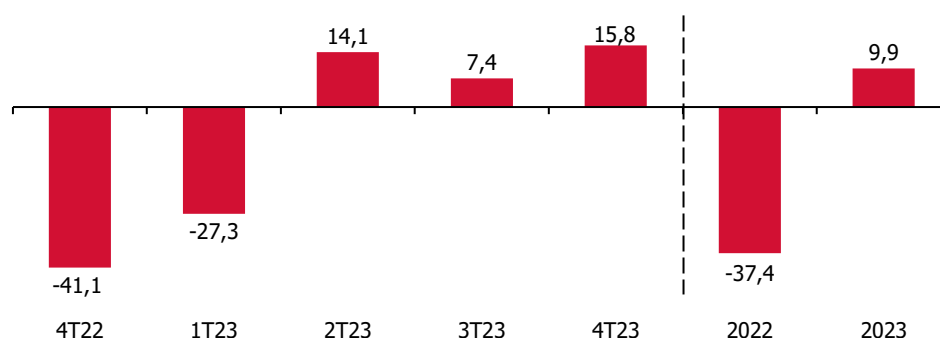
DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 15,8 milhões no 4T23.

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R\$ 4,9 milhões neste quarto trimestre.

R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Obras + Terrenos	-3,2	0,9	-451,6%	18,7	27,3	-31,7%
Provisão para distrato	5,9	-6,5	-189,7%	-0,3	-25,6	98,9%
Encargos financeiros	2,3	-0,1	-1851,7%	4,5	-2,2	-302,8%
Custos dos imóveis e serviços	4,9	-5,7	-185,8%	22,9	-0,5	-4321,8%

LUCRO E MARGEM BRUTA

No 4T23, o lucro bruto foi de R\$ 10,9 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi de R\$ 13,2 milhões.

R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Lucro Bruto	10,9	-35,4	-130,7%	-12,9	-36,9	64,9%
Margem Bruta (%)	68,8%	86,0%	-17,2 p.p.	-130,6%	98,5%	-229,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	13,2	-35,5	-137,1%	-8,5	-39,1	78,4%
Margem Bruta Ajustada (%)	83,4%	86,3%	-3,0 p.p.	-85,3%	104,5%	-189,8 p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

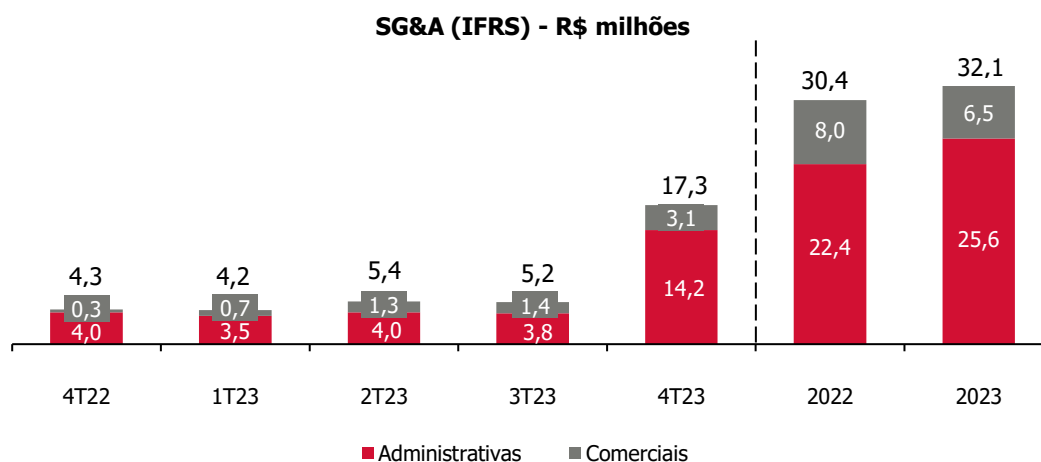
DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 14,2 milhões neste quarto trimestre de 2023, registrando um aumento de 256% em relação ao mesmo período de 2022. Esta variação está vinculada a uma provisão relacionada a despesas associadas à aprovação do Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

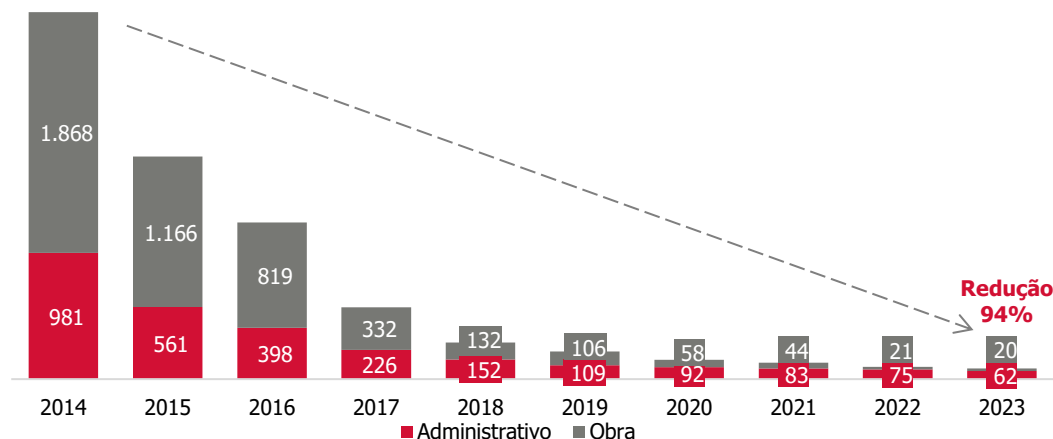
Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 3,1 milhão. Este resultado já inclui a reclassificação da Provisão para Distratos para a margem bruta, feita do quarto trimestre de 2021 em diante.

IFRS						
R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Administrativas (a)	14,2	4,0	256,8%	25,6	22,4	14,3%
Comerciais (b)	3,1	0,3	834,1%	6,5	8,0	-17,9%
Administrativas / Receita Líquida	89,8%	-9,7%	99,4 p.p.	258,1%	-59,9%	318,0 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	19,8%	-0,8%	20,6 p.p.	65,9%	-21,3%	87,2 p.p.
(a) + (b)	17,3	4,3	301,6%	32,1	30,4	5,9%
(a) + (b) / Receita Líquida	109,5%	-10,5%	120,0 p.p.	324,1%	-81,2%	405,2 p.p.

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



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 94% do quadro de colaboradores administrativos. Abaixo, demonstramos a movimentação do quadro de colaboradores administrativos e de obra ao longo desse período:



Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 249,8 milhões neste quarto trimestre, ante os R\$ 173,9 milhões apurados no mesmo período do ano anterior.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 4º trimestre de 2023 foi negativo em R\$ 253,9 milhões. Esse resultado indica uma variação negativa de 19% quando comparado ao 4T22, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Lucro (Prejuízo) Líquido	396,3	-194,1	-304,1%	256,1	-426,5	-160,0%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	-987,7	-16,7	-5801,1%	-944,5	88,2	-1170,3%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	335,1	-4,6	-7358,9%	336,8	-9,0	-3834,8%
(+) Depreciação e Amortização	0,0	0,3	-85,1%	0,9	1,3	-29,3%
(+/-) Minoritários	0,0	1,5	-100,3%	-1,4	-15,5	91,1%
EBITDA ¹	-256,2	-213,7	-19,9%	-352,1	-361,5	2,6%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	2,3	-0,1	-1851,7%	4,5	-2,2	-302,8%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado ²	-253,9	-213,8	-18,7%	-347,6	-363,7	4,4%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-1607,4%	519,7%	-2127,1 p.p.	-3505,0%	972,4%	-4477,4 p.p.

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 do quarto trimestre de 2023 foi positivo, alcançando R\$ 987,7 milhões, em comparação com o resultado negativo de R\$ 16,7 milhões registrado no mesmo período do ano anterior. Esta variação significativa nas receitas financeiras é atribuída a ajustes contábeis relacionados à contabilização do cálculo do valor justo dos compromissos a pagar aos credores da Recuperação Judicial da Companhia.

R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Receitas Financeiras	1046,1	1,4	72446,8%	1047,7	5,9	17550,2%
Despesas Financeiras	-58,5	15,3	-482,2%	-103,3	-94,2	-9,6%
Resultado Financeiro	987,7	16,7	5801,1%	944,5	-88,2	-1170,3%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 4T23, a Rossi apurou um lucro líquido de R\$ 396,3 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 194,1 milhões apurado no mesmo período de 2022.

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



RESULTADO A APROPRIAR

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia, não há mais custo a incorrer em 2023 e, consequentemente, também já não há mais resultado a apropriar.

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes, em IFRS, totalizou R\$ 87 milhões no 4º trimestre de 2023, registrando uma variação negativa de 3% em relação ao trimestre anterior, devido aos recebimentos acruados no trimestre.

R\$ MM	4T23	3T23	Var. (%)
Curto Prazo	54,1	57,0	-5,1%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	224,6	229,5	-2,1%
Provisão para distrato	(189,0)	(193,1)	-2,1%
Terrenos a receber	18,5	20,6	-10,0%
Longo prazo	33,0	32,8	0,4%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	16,5	16,9	-2,1%
Provisões para distrato	(13,9)	(14,2)	-2,1%
Terrenos a receber	30,3	30,2	0,6%
Total	87,0	89,8	-3,1%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	-	-	n.d.
Longo Prazo	-	-	n.d.
Total	-	-	n.d.
Total do contas a receber	87,0	89,8	-3,1%

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.

R\$ MM	4T23	3T23	Var. (%)
Imóveis concluídos	84,0	99,7	-15,8%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	129,4	184,1	-29,7%
Provisão de Distratos	137,7	143,5	-4,1%
Total	351,1	427,3	-17,8%

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 4T23 com uma posição de caixa de R\$ 17,9 milhões e endividamento total de R\$ 308,1 milhões, representando uma redução de 53% em relação ao trimestre anterior. Esta redução é diretamente atribuída à reclassificação das dívidas renegociadas com credores, conforme estipulado no Plano de Recuperação Judicial, cuja liquidação ocorrerá de acordo com as disposições do referido Plano.

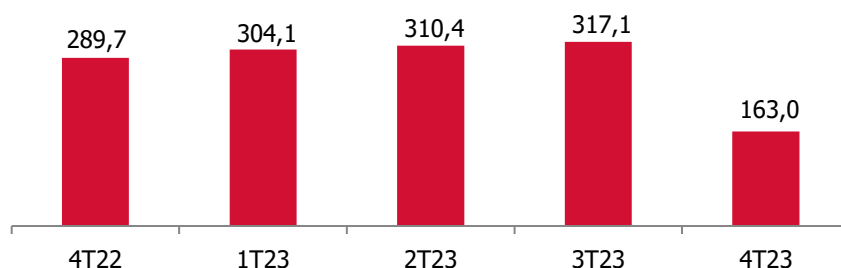
R\$ MM	4T23	3T23	Var. (%)
Curto Prazo	308,1	631,9	-51,2%
Financiamento para construção	145,2	314,8	-53,9%
SFH	145,2	314,8	-53,9%
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	161,36	315,39	-48,8%
Cessão de Crédito	1,6	1,7	-5,4%
Longo Prazo	0,0	0,0	n.d.
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,0	0,0	n.d.
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	308,1	631,9	-51,2%
Disponibilidades financeiras	17,9	17,4	2,4%
Dívida Líquida	290,3	614,5	-52,8%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa	324,2	-2,0	n.d.

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, 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 através de descontos financeiros obtidos junto aos bancos.

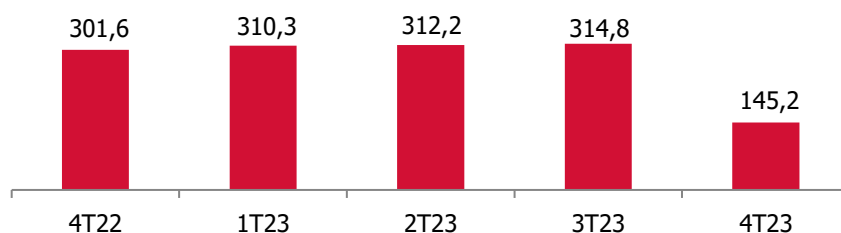
Desde então, as variações apresentadas, trimestre a trimestre, no saldo das dívidas da Companhia referem-se aos juros acruados no período e às amortizações realizadas através da venda e repasse dos seus ativos garantidores. Estes efeitos podem ser mais bem observados nos gráficos abaixo:

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS -R\$ milhões



Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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


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:

IFRS

R\$ MM	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Dívida Bruta	591,3	614,3	622,6	631,9	308,1
Disponibilidades financeiras	7,9	8,4	10,1	17,4	17,9
Dívida Líquida	583,4	605,9	612,5	614,5	290,3
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	17,4	(22,5)	(6,6)	(2,0)	324,2
Geração (Consumo) de Caixa LTM					293,1

100%

R\$ MM	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Dívida Bruta	591,3	614,3	622,6	631,9	308,1
Disponibilidades financeiras	7,9	8,5	10,1	17,4	17,9
Dívida Líquida	583,3	605,9	612,5	614,5	290,3
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	17,4	(22,5)	(6,6)	(2,0)	324,2
Geração (Consumo) de Caixa LTM					293,1

Proporcional

R\$ MM	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Dívida Bruta	591,3	614,3	622,6	631,9	308,1
Disponibilidades financeiras	7,9	8,4	10,1	17,4	17,9
Dívida Líquida	583,3	605,9	612,5	614,5	290,3
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	17,4	(22,5)	(6,6)	(2,0)	324,2
Geração (Consumo) de Caixa LTM					293,1

Divulgação de Resultados 4T23

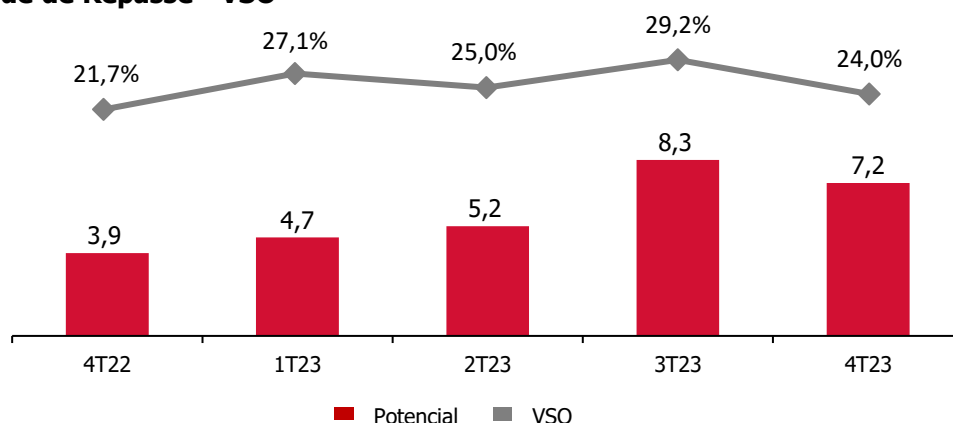
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.

Velocidade de Repasse - VSO

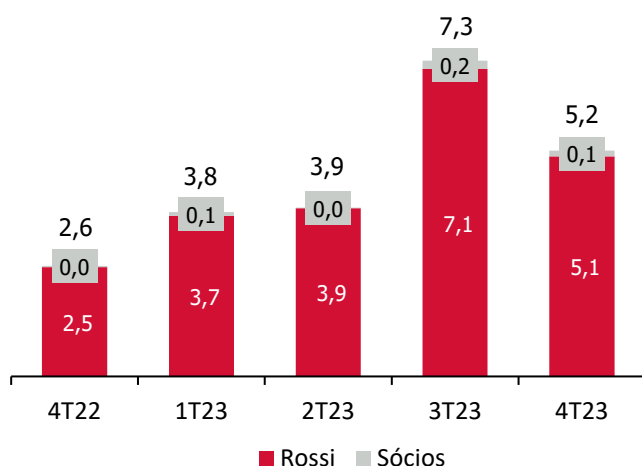


A VSO do quarto trimestre de 2023 atingiu 24,0% uma redução de 5,1 p.p. em relação ao terceiro trimestre de 2023.

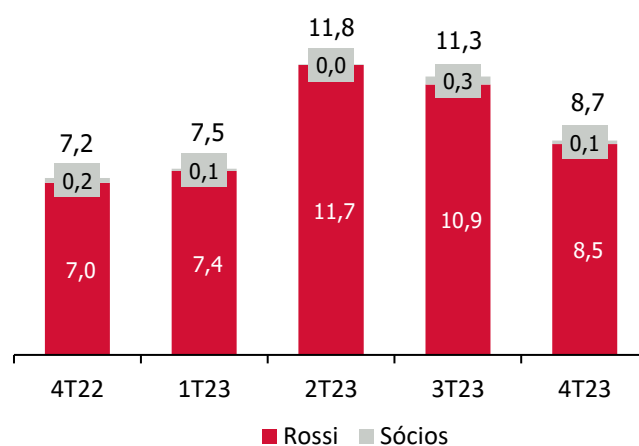
A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 8,7 milhões no trimestre (R\$ 8,5 milhões parte Rossi), apresentando um aumento de 23% na parte Rossi em relação ao 4T22. Esta variação deve-se principalmente ao aumento do volume de vendas brutas registrado nos últimos três trimestres.

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\$



Entrada de Caixa - R\$ milhões



Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a RSM Brasil 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 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

ANEXO I | INDICADORES 100% - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral 100%	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	127,6	127,1	131,3	124,0	119,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	127,6	127,1	131,3	124,0	119,7
Vendas Brutas	(1,7)	(6,0)	(11,0)	(10,4)	(9,2)
VSO do período (%)	1,3%	4,7%	8,4%	8,4%	7,7%
Rescisões	2,4	11,9	8,0	9,8	3,3
Ajustes / Reavaliações	(1,2)	(1,8)	(4,3)	(3,6)	(1,4)
Estoque Final do Período	127,1	131,3	124,0	119,7	112,4

VSO Acumulada em 12 meses 100%	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	121,5	118,2	111,7	127,6	127,1
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	121,5	118,2	111,7	127,6	127,1
Vendas Brutas	(39,7)	(32,3)	(26,8)	(29,1)	(36,6)
VSO do período (%)	32,7%	27,3%	24,0%	22,8%	28,8%
Rescisões	69,1	67,1	58,2	32,1	32,9
Ajustes / Reavaliações	(23,7)	(21,8)	(19,1)	(10,9)	(11,1)
Estoque Final do Período	127,1	131,3	124,0	119,7	112,4

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	127,1	126,6	131,3	124,0	119,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	127,1	126,6	131,3	124,0	119,7
Vendas Brutas	(1,7)	(6,0)	(11,0)	(10,4)	(9,2)
VSO do período (%)	1,3%	4,8%	8,4%	8,4%	7,7%
Rescisões	2,4	11,9	8,0	9,8	3,3
Ajustes / Reavaliações	(1,2)	(1,2)	(4,3)	(3,6)	(1,4)
Estoque Final do Período	126,6	131,3	124,0	119,7	112,4

VSO Trimestral Consolidado Equivalência Patrimonial	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0
Vendas Brutas	-	-	-	-	-
VSO do período (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rescisões	-	-	-	-	-
Ajustes / Reavaliações	0,0	(0,5)	-	-	-
Estoque Final do Período	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Venda de imóveis e serviços	9.040	-8.031	-213%	-4.959	1.432	-446%
Provisão para distrato	6.753	-33.382	-120%	14.295	-38.871	-137%
Impostos sobre vendas	-1	270	-100%	581	36	1529%
Receita Operacional Líquida	15.793	-41.144	-138%	9.917	-37.403	-127%
Custo dos imóveis e serviços	-4.930	5.748	-186%	-22.864	542	-4322%
Obras e terrenos	3.236	-920	-452%	-18.653	-27.296	32%
Provisão para distrato	-5.864	6.537	-190%	276	25.625	-99%
Encargos Financeiros	-2.301	131	-1852%	-4.487	2.213	-303%
Lucro Bruto	10.863	-35.396	-131%	-12.947	-36.861	65%
Margem Bruta	68,8%	86,0%	-17 p.p.	-130,6%	98,5%	-229 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	83,4%	86,3%	-3 p.p.	-85,3%	104,5%	-190 p.p.
Despesas Operacionais	-267.067	-178.605	-50%	-340.042	-325.956	-4%
Administrativas	-14.180	-3.974	-257%	-25.598	-22.394	-14%
Comerciais	-3.120	-334	-834%	-6.540	-7.963	18%
Depreciação e Amortização	-48	-323	85%	-928	-1.313	29%
Resultado de Equivalência Patrimonial	59	-49	-220%	4.936	-5.004	-199%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-249.778	-173.925	-44%	-311.912	-289.282	-8%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-256.204	-214.001	-20%	-352.989	-362.818	3%
Resultado Financeiro	987.664	16.737	5801%	944.462	-88.244	-1170%
Receita Financeira	1.046.125	1.442	72447%	1.047.716	5.936	17550%
Despesa Financeira	-58.461	15.295	-482%	-103.254	-94.180	-10%
Lucro (Prejuízo) Operacional	731.460	-197.264	-471%	591.473	-451.062	-231%
Margem Operacional	4631,6%	479,5%	4152 p.p.	5964,5%	1205,9%	4759 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-353	1.443	-124%	-1.296	-4.019	68%
IR e Contribuição Social Diferido	-334.791	3.174	-10648%	-335.474	13.036	-2673%
Minoritários	4	-1.495	-100%	1.384	15.539	-91%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	396.320	-194.142	-304%	256.087	-426.506	-160%
Margem Líquida	2509,5%	471,9%	2038 p.p.	2582,4%	1140,3%	1442 p.p.

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ROSSI

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. (4T23 x 3T23)
Circulante			
Caixa e Equivalentes	1.842	3.922	-53,0%
Títulos e valores mobiliários	16.013	13.515	18,5%
Contas a receber de clientes	54.071	56.960	-5,1%
Imóveis a comercializar	221.654	243.256	-8,9%
Outros créditos	15.606	12.820	21,7%
Total do Ativo Circulante	309.186	330.473	-6,4%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	32.967	32.846	0,4%
Imóveis a comercializar	129.416	184.066	-29,7%
Depósitos judiciais	36.266	43.899	-17,4%
Partes relacionadas	3.627	3.601	0,7%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.a.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.a.
Investimentos	30.905	30.644	0,9%
Imobilizado	113	135	-16,3%
Intangível	0	485	-100,0%
Total do Ativo Não Circulante	233.294	295.676	-21,1%
Total do Ativo	542.480	626.149	-13,4%

Passivo (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. (4T23 x 3T23)
Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	308.144	631.914	-51,2%
Fornecedores	12.445	40.745	-69,5%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	11.359	0	n.d.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	614	896	-31,5%
Impostos e contribuições a recolher	342.348	206.663	65,7%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.d.
Adiantamento de clientes	0	0	n.d.
Partes relacionadas	14.883	15.923	-6,5%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	9.868	10.200	-3,3%
Outras contas a pagar	98.078	613.373	-84,0%
Total do Passivo Circulante	797.893	1.519.868	-47,5%
Não Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	0	0	n.d.
Fornecedores	24.168	0	n.d.
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	105.647	0	n.d.
Adiantamento a parceiros de negócios	0	55.787	-100,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.a.
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.321	0,0%
Provisões para riscos	91.997	259.019	-64,5%
Provisões para garantias de obras	328	458	-28,4%
Impostos e contribuições diferidos	355.567	20.664	1620,7%
Provisões para perdas de investimento	9.292	9.091	2,2%
Outras contas a pagar	27	17	58,8%
Total do Passivo Não Circulante	598.347	356.357	67,9%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.654.090	2.654.090	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-49.154	0,0%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.527.056	-3.923.376	-10,1%
Total do Patrimônio Líquido	-852.013	-1.248.333	-31,7%
Participação dos não controladores	-1.747	-1.743	0,2%
Total do Passivo	542.480	626.149	-13,4%

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	45,1	45,1
Porto Alegre	38,1	38,1
Santos	5,6	5,6
Rio de Janeiro	4,7	4,7
Xangri-Lá	3,2	3,2
Aracaju	2,8	2,8
Nísia Floresta	2,3	2,3
Curitiba	2,2	2,2
Duque de Caxias	1,6	1,6
Paulínia	1,5	1,5
Campinas	1,3	1,3
Hortolândia	0,6	0,6
Belo Horizonte	0,5	0,5
Guarulhos	0,5	0,5
Valparaíso de Goiás	0,3	0,3
Cuiabá	0,3	0,3
São Paulo	0,3	0,3
Itaboraí	0,3	0,3
São José dos Campos	0,2	0,2
Manaus	0,1	0,1
Outras regiões	0,7	0,7
Total	112,4	112,4

Divulgação de Resultados 4T23

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 consequente 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.

Recuperação Judicial – Processo adotado por empresa em dificuldades financeiras, supervisionado e homologado pela Justiça. O objetivo da Recuperação Judicial é garantir o funcionamento e a continuidade operacional da empresa, ao mesmo tempo em que permite que essa renegocie e salde as dívidas existentes junto aos seus credores, sejam eles fornecedores, clientes ou colaboradores.

Divulgação de Resultados 4T23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.

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, 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. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

As operações da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (“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. Recuperação Judicial

Conforme Fato Relevante divulgado em 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou um pedido de Recuperação Judicial perante à 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, que englobou a Rossi e mais 313 sociedades integrantes do seu grupo econômico. O pedido de Recuperação Judicial foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juizado e também foi ratificado pelos acionistas da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 20 de outubro de 2022.

A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências:

- Nomeação da Wald Administração de Falências e Empresas em Recuperação Judicial Ltda. para atuar como administradora judicial na Recuperação Judicial, adicionalmente o Juiz de Direito fixou em R\$100.000 (cem mil reais) mensais os honorários do Administrador Judicial de forma provisória até que seja firmado o valor total da proposta de honorários. Os honorários provisórios serão incorporados no cálculo da remuneração definitiva;
- Suspensão de todas as ações e execuções atualmente em curso contra o Grupo Rossi, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da decisão liminar concedida no dia do pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 6º da Lei nº 11.101/2005;
- Liberação de valores e imóveis constrictos por juízos cíveis e trabalhistas, nos processos de execução de créditos sujeitos à Recuperação Judicial;
- Expedição de edital, nos termos do artigo 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005, com prazo de 15 (quinze) dias contados da data da sua publicação, para apresentação de habilitações e/ou divergências de créditos no âmbito do processo de recuperação judicial; e

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

- Apresentação do plano de recuperação judicial do Grupo Rossi no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação da decisão judicial de deferimento, nos termos do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005.

Todas estas determinações foram cumpridas e a Companhia apresentou o seu plano de recuperação judicial (“PRJ”) no dia 05 de dezembro de 2022, que foi posteriormente avaliado pelo Administrador Judicial, que constatou que o Grupo Rossi atendeu todos os requisitos previstos pelo artigo 53. Ou seja, o PRJ foi apresentado no prazo correto, de 60 dias da publicação da decisão que deferiu o processamento da RJ, e este continha: (i) a descrição dos meios de recuperação a serem adotados pelas empresas recuperandas; (ii) a demonstração de sua viabilidade econômica; e (iii) o laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos.

O PRJ foi aprovado em 08 de novembro de 2023 em Assembleia Geral de Credores, com o seguinte resultado da votação considerando os votos em apartado:

Credores	Presentes	Votos a favor	Abstenção	Aprovação por presença	Aprovação por créditos
Classe I Credor trabalhista	176	157	-	89,20%	69,30%
Classe II Credor com garantia real	1	1	-	100,00%	100,00%
Classe III Credor quirografário	1.280	1.142	2	89,36%	65,07%
Classe IV Credor ME/EPP	36	34	1	97,14%	11,34%

Em 07 de dezembro de 2023, o Plano foi submetido e homologado, com ressalvas, perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/2005.

A aprovação e homologação do Plano de Recuperação da Companhia possibilitará uma reestruturação abrangente dos passivos e consequentemente da estrutura de capital, além de possibilitar a sua continuidade operacional.

As principais condições para liquidação das dívidas concursais, constantes no PRJ aprovado em 08 de novembro de 2023, foram reafirmadas pelos credores na formalização que cada credor realizou ao definir sua opção para recebimento do crédito. As opções de pagamento disponíveis para escolha dos credores podem ser assim resumidas:

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Classes	Opção	Início pagamentos
Credor trabalhista		
Classe I	A	25/07/2024
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	A - II	21/01/2025
Classe I	B	25/07/2024
Classe I	C	12/12/2024
Classe I	D	01/12/2025
Classe I	E	01/12/2025
Classe I	F	01/12/2025
Classe I	G	01/12/2063
Credor com garantia real		
Classe II (com venda de ativos)	Garantia Real	01/12/2027
Credor quirografário		
Classe III	A	25/07/2024
Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025
Classe III	C - II	01/12/2063
Classe III	D	01/12/2025
Classe III	E	01/12/2025
Classe III	F	01/12/2025
Classe III	G	01/12/2063
Classe III	Colaborador	01/12/2025
Credor ME/EPP		
Classe IV	A	25/07/2024
Classe IV	C	01/12/2025
Classe IV	E	01/12/2025
Classe IV	F	01/12/2063

As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do PRJ serão renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo (Rossi). A distribuição das dívidas bancárias extraconcursais em 31 de dezembro de 2023 é assim demonstrada:

Dívidas:	CCB	SFH	Total
Tipos de Garantia:			
Alienação fiduciária	161.358	-	161.358
Alienação fiduciária e hipoteca	-	145.162	145.162
Total	161.358	145.162	306.520
Nota explicativa nº	9	9	

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

A Administração da Companhia estima que estas dívidas sejam quitadas à medida que os ativos dados em garantia gerem fluxo de caixa nas suas operações ou, na situação de falta de geração de caixa, sejam liquidadas ou amortizadas com a execução ou dação das garantias existentes. Numa situação de saldo excedente de dívida, frente às garantias, os credores terão a opção de liquidá-los nas condições previstas no PRJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota explicativa nº1.1).

Além das dívidas bancárias remanescentes, a Administração vem conduzindo negociações das dívidas tributárias e contingências cíveis trabalhistas remanescentes. No caso das dívidas tributárias, a Administração recebeu no dia 09 de fevereiro de 2024 Despacho em Acordos de Transação Individual para equacionamento dos seus débitos inscritos em Dívida Ativa da União (DAU). Vide nota explicativa nº 28 - eventos subsequentes.

Em relação às contingências cíveis e trabalhistas remanescentes, esses processos estão na fase inicial e serão tratados na PRJ de acordo com a finalização do processo.

Enquanto perdurar o processo de Recuperação Judicial, a Companhia manterá seus acionistas e os demais agentes do mercado informados sobre quaisquer novos desdobramentos relacionados à sua Recuperação Judicial.

A Administração entende que o pedido de Recuperação Judicial representa uma etapa fundamental no processo de reestruturação econômico-financeira do Grupo Rossi iniciado em 2017.

O empenho empregado nessa desalavancagem financeira e na simplificação de sua estrutura operacional, somada à disponibilidade de terrenos da Rossi, com elevado potencial de VGV, e ao conhecimento e experiência de seus colaboradores viabilizam a Recuperação Judicial como ferramenta capaz de permitir uma solução global e definitiva para a reestruturação da Companhia.

1.2. Continuidade operacional

A Companhia apresentou, (i) lucro no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como passivo a descoberto individuais e consolidados de R\$ 256.087 e R\$ 254.703 e R\$(852.013) e R\$(853.759), respectivamente; (ii) passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$(1.096.609) e R\$ (488.706), respectivamente.

O êxito do processo de recuperação judicial possibilitará a continuidade das operações da Companhia. Na avaliação da Administração da Companhia, o plano possibilitará, após a sua aprovação e implementação junto aos credores e junto ao judiciário, a celebração de acordos com a maioria dos credores do Grupo Rossi, solucionando, assim, grande parte do seu passivo.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

A Administração acredita que a Companhia, por meio da renegociação do passivo concursal das recuperandas, nos termos, formas e condições previstas no PRJ e das demais negociações em andamento do passivo remanescente e também fornecerá condições para a recuperação econômica e operacional das empresas do Grupo Rossi, possibilitando a reversão do círculo vicioso de baixa liquidez, a atração de recursos para a Companhia, mediante novas parcerias para desenvolvimento dos projetos e a consequente continuidade de suas operações.

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente, e alguns estoques e instrumentos financeiros a valor realizável. Para a preparação das demonstrações financeiras 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 financeiras 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, certos ativos e passivos ao valor presente e alguns estoques e instrumentos financeiros ao seu valor líquido de realização.

Para a preparação das informações financeiras, 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 Explicativa nº 2.15).

A Companhia desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico - SPE e de consórcios, com a segregação dos ativos relativos a esses empreendimentos por meio dessas estruturas.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

A Companhia 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 financeiras.

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

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, e as demonstrações das empresas investidas são preparadas para o mesmo período de divulgação.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (“*International Financial Reporting Standards – IFRSs*”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

(“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 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 financeiras

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e de suas investidas. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

2.6. Caixa e 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, 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 2.18).

2.8. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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 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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

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”.

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 financeiras 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 financeiras 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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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 financeiras consolidadas da Companhia somente na extensão das participações na coligada ou “joint venture” que não sejam relacionadas à Companhia.

2.11. Imobilizado e intangível

O 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 superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil.

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.

As licenças de softwares adquiridas são demonstradas pelo valor de custo de aquisição e amortizadas conforme a vida útil. Os gastos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa à medida que forem incorridos.

2.12. 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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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 16.e).

Decreto no 8.426/15 – PIS e COFINS incidentes sobre as 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 as 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.

2.13. Contas a pagar por aquisição de terrenos e adiantamento 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 adiantamento 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 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 2.20.

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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.

2.15. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presente (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 15).

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. 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 14).

O montante a ser registrado nestas provisões considera que imóvel será recuperado

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

pela Companhia, e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

2.16. 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 (inclusive os fluxos do PRJ) 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.

2.17. 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 22.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 é determinada pelos montantes a serem contribuídos no exercício. Consequentemente, não são necessárias avaliações atuariais para mensurar a obrigação ou a despesa e não há possibilidade de nenhum ganho ou perda atuarial.

2.18. 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,

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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.

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 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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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 do 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 as 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.

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, a Administração não espera perdas dos valores recuperáveis.

2.19. 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”.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

2.20. 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 ou ao longo do tempo, 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 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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes. A Receita com o imóvel vendido ” 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.

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 adiantamento 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) no período de garantia, essa provisão específica é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, sendo computada baseada no histórico de gastos incorridos, alocada no o resultado do exercício, os quais são atrelados, as quais estão em harmonia com os custos das unidades vendidas. Eventual saldo remanescente não utilizado dessa provisão é revertida 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 da contrapartida da provisão é incorporada ao custo do ativo.

Rescisões de contratos de vendas de unidades imobiliárias “Distratos”

Na ocorrência de distratos de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos anteriormente no resultado são revertidos, ou seja: (i) débito de Receita de Venda de Imóveis e a crédito em Contas a Receber/Passivo e (ii) débito de Estoques de Imóveis a Comercializar e crédito de Custo dos Imóveis Vendidos.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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.

2.21. 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 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.

2.22. 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 adquire 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.

Notas Explicativas
ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

2.23. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da ICPC 09 (R2) demonstrações financeiras 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 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 financeiras 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 financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras 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 financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – demonstração do valor adicionado.

2.25. Mudanças nas Políticas Contábeis e Divulgações

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Alteração	Vigência
Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) - Demonstrações Consolidadas e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Investimentos em Coligadas, em Controlada e em Empreendimento	Tratam de situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture. Especificamente, os ganhos e as perdas resultantes da perda de controle de uma controlada que não contenha um negócio em uma transação com uma coligada ou joint venture contabilizada utilizando o método de equivalência patrimonial são reconhecidos no resultado da controladora apenas proporcionalmente às participações do investidor não relacionado nessa coligada ou joint venture. Da mesma forma, os ganhos e as perdas resultantes da remensuração de investimentos retidos em alguma antiga controlada (que tenha se tornado coligada ou joint	a partir de 1º de janeiro de 2024

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Controlado em Conjunto — Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto	venture contabilizada pelo método de equivalência patrimonial) ao valor justo são reconhecidos no resultado da antiga controladora proporcionalmente às participações do investidor não relacionado na nova coligada ou joint venture.	
Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes na data do balanço, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas na data do balanço, e introduzem a definição de 'liquidação' para esclarecer que a liquidação se refere à transferência para uma contraparte de caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços.	a partir de 1º de janeiro de 2024
Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Passivo Não Circulante com Covenants	As alterações indicam que apenas covenants que uma entidade deve cumprir em ou antes que o final do período de relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório (e, portanto, isso deve ser considerado na avaliação da classificação do passivo como circulante ou não circulante). Esses covenants afetam se o direito existe no final do período de relatório, mesmo se o cumprimento do covenant é avaliado apenas após a data do relatório (por exemplo, um covenant com base na condição financeira da entidade na data do relatório que seja avaliado para fins de cumprimento apenas após a data do relatório).	a partir de 1º de janeiro de 2024
Alterações a IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações—Acordos de Financiamento de Fornecedores	As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores como um exemplo dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez. Para atender o objetivo de divulgação, a entidade deve divulgar, no todo, para seus acordos de financiamento de fornecedores: • Os termos e as condições dos acordos • O valor contábil, e correspondentes rubricas apresentadas no balanço patrimonial da entidade, dos passivos que fazem parte dos acordos • O valor contábil, e correspondentes rubricas pelas quais os fornecedores já receberam pagamento daqueles que fornecem o financiamento • As faixas das datas de vencimento dos pagamentos para os passivos financeiros que fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores e contas a pagar comparáveis que não fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores • Informações sobre o risco de liquidez: as alterações, que contêm medidas de transição específicas para o primeiro período anual no qual a entidade aplica as alterações, são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada.	a partir de 1º de janeiro de 2024
Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	As alterações ao IFRS16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências do CPC 47 (IFRS 15), para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine 'pagamentos de arrendamento' ou 'pagamentos de arrendamento revisados' de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido pelo vendedor-arrendatário, após a data de início. As alterações não afetam o ganho ou a perda reconhecida pelo vendedor-arrendatário relacionado ao término total ou parcial de um arrendamento. Sem essas novas exigências, um vendedor-arrendatário pode ter reconhecido um ganho sobre o direito de uso que retém	a partir de 1º de janeiro de 2024

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	exclusivamente devido à remensuração do passivo de arrendamento (por exemplo, após uma modificação ou mudança de arrendamento no prazo do arrendamento) que aplica as exigências gerais na IFRS16. Esse pode ter sido particularmente o caso em um retroarrendamento que inclui pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa.	
--	---	--

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pela CVM.

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2023 e 2024 como abaixo especificado com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Alteração
IAS1 Presentation of Financial Statements; IFRS- Practice Statements	Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de Políticas contábeis “Significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábeis material” e explicam como identificá-las. Vigência 1º de Janeiro de 2023.
IAS 1 – Presentation of Financial Statements /IFRS – Practice Statements	Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Vigência 1º de Janeiro de 2024.
IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting and Estimate Errors	Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Vigência 1º de Janeiro de 2023.
IFRS 17 – Insurance Contracts	Norma não aplicável para a Companhia. Vigência 1º de Janeiro de 2023.
IAS 12–Tributo sobre o Lucro	Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração. Vigência 1º de Janeiro de 2023.

Para os pronunciamentos vigentes em 1º de janeiro de 2023, não houve impactos materiais para as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Para os pronunciamentos vigentes em 1º de janeiro de 2024, a Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pela CVM.

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 0,5693 % ao mês (8,03% a.a).

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	279	363	1.839	3.141
Caderneta de poupança vinculada	-	-	3	2
Circulante	279	363	1.842	3.143

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Fundos de investimento (i)	14.912	4.765
Operações compromissadas	1.101	-
Circulante	16.013	4.765

(i) As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustadas diariamente pela variação do valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na rubrica "Valorização/(Desvalorização) com cotas de fundos".

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Venda de terrenos	35.268	42.148	48.859	56.088
Unidades concluídas	78.934	88.915	252.592	297.942
Prestação de serviços	-	-	521	520
	114.202	131.063	305.831	354.550
Perdas estimadas de créditos (PEC)	(5.609)	(5.038)	(11.998)	(11.381)
Provisão para distratos	(64.833)	(67.074)	(202.934)	(228.711)
	(70.442)	(72.112)	(214.933)	(240.092)
	43.760	58.951	87.038	114.458
Circulante	26.551	39.854	54.071	79.549
Não circulante	17.209	19.097	32.967	34.909

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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Não houve ajuste a valor presente líquido contabilizado ao resultado, na rubrica de venda de imóveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	23	166	205	626
De 61 a 90 dias	50	18	190	128
De 91 a 180 dias	75	295	564	1.107
Acima de 180 dias	7.030	14.547	33.637	50.233
	7.177	15.026	34.596	52.094
A vencer				
Até 1 ano	19.374	24.828	19.475	27.455
De 2 a 3 anos	1.648	2.385	14.405	14.922
Acima de 3 anos	15.550	16.712	18.562	19.987
	36.582	43.925	52.442	62.364
	43.760	58.951	87.038	114.458

A movimentação das perdas estimadas de créditos e da provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(46.189)	(239.009)
Adições (PEC)	(364)	(1.306)
Reversões (PEC)	200	493
(Adições)Reversões Provisão para distratos	(25.759)	(270)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(72.112)	(240.092)
Adições (PEC)	(1.025)	(1.594)
Reversões (PEC)	289	624
(Adições)Reversões Provisão para distratos	2.406	26.129
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(70.442)	(214.933)

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 2023, o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 1.624 na controladora e no consolidado (2.546 em 31 de dezembro de 2022), conforme Nota Explicativa nº 9.b.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos (i)	18.913	20.334	150.360	199.853
Provisão para distratos (i) (Nota 5)	41.083	36.601	137.652	137.376
Terrenos para futuras incorporações	15.508	15.508	176.752	193.845
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques	(11.223)	(10.050)	(113.694)	(77.789)
	64.281	62.393	351.070	453.285
Circulante	48.773	46.885	221.654	269.219
Não circulante	15.508	15.508	129.416	184.066

(i) Os imóveis concluídos, bem como a provisão para distratos (retornos de imóveis anteriormente vendidos) 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 2023 e 2022 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	13.270	112.393
Adições Provisão para distratos	26.080	65.959
Reversões Provisão para distratos	(2.749)	(40.976)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	36.601	137.376
Adições Provisão para distratos	8.980	22.215
Reversões Provisão para distratos	(4.498)	(21.939)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	41.083	137.652

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em imóveis a comercializar (obras em andamento) e realizados no resultado do exercício de acordo com as vendas na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”. Nos termos do OCPC 01 (R1), esses custos apropriados foram (nota explicativa nº19) de R\$ 4.487 em 31 de dezembro de 2023 no consolidado (e recuperados (R\$2.213) em 31 de dezembro de 2022).

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 2023, a Administração da Companhia identificou indícios de perda (e/ou reversões) no valor recuperável em imóveis concluídos e terrenos para futuras incorporações.

7. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Impostos a recuperar	695	1.125	6.631	7.700
Despesas antecipadas	363	363	363	363
Outros (i)	1.595	4.899	8.612	7.427
	2.653	6.387	15.606	15.490

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

8. Investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Controladas				
Integrais	1.492.302	1.511.948	-	-
	1.492.302	1.511.948	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	16.780	15.323	29.190	22.947
Excedente ao valor contábil na compra	924	924	1.715	1.715
	1.510.006	1.528.195	30.905	24.662

Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perdas de investimentos” (Nota Explicativa nº 13), 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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.845.818	121.921
Adições (reduções) aos investimentos	(130.098)	43.409
Efeito do desfazimento de parcerias	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(184.803)	(5.004)
Dividendos declarados	(25.532)	(25.066)
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 13)	22.810	(110.598)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.528.195	24.662
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.528.195	24.662
Adições (reduções) aos investimentos, líquido dos efeitos de desfazimentos	355	900
Resultado de equivalência patrimonial	(142.098)	4.936
Dividendos declarados		
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 13)	123.554	407

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Saldo em 31 de dezembro de 2023

1.510.00630.905**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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Excedente ao valor contábil na compra				
Terrenos para futuras incorporações	924	924	1.715	1.715
Total	924	924	1.715	1.715

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Créditos imobiliários (a)	-	-	145.162	301.556
Cessão de créditos (b)	1.624	2.546	1.624	2.546
Empréstimos para capital de giro (c)	161.358	287.171	161.358	287.171
	162.982	289.717	308.144	591.273
Circulante	162.982	289.659	308.144	591.215
Não circulante	-	58	-	58

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.

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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 2028.

Alguns contratos de empréstimos contraídos pela Companhia, preveem, que em caso de ajuizamento de pedido de Recuperação Judicial (RJ), conforme ajuizado em 19 de setembro de 2022, essas dívidas deverão ter seu vencimento antecipado. Nestas demonstrações financeiras, os saldos contábeis referentes a essas condições foram reclassificados, em sua totalidade, para o passivo circulante.

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 2023 e 2022.

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas até 2023	162.982	289.659	308.144	591.215
Acima de 2023	-	58	-	58
	162.982	289.717	308.144	591.273

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	222.700	602.950
Adições	113.934	113.934
Pagamentos do principal	(86.598)	(191.852)
Juros incorridos	39.681	67.517
Juros pagos	-	(1.276)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	289.717	591.273

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	289.717	591.273
Adições		
Pagamentos do principal	(1.624)	(2.760)
Juros incorridos	35.234	64.580
Juros pagos	-	(177)
Transferência para Credores da Recuperação Judicial (RJ)	(160.345)	(344.772)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>162.982</u>	<u>308.144</u>

Renegociação e Reestruturação das dívidas corporativas e operacionais

- **Banco do Brasil (dívida Corporativa e operacional):** foram assinados aditamentos para o contrato de financiamento à produção (“SFH”) de aproximadamente R\$ 32 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.
- **Caixa Econômica Federal (dívida Corporativa e operacional):** A Companhia foi notificada pela instituição financeira e as negociações foram tratadas no âmbito do PRJ, obedecendo as condições e prazos de pagamentos descritos no plano (disponível no site da Companhia).

Os saldos das dívidas extraconcursais 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 passivo circulante, em decorrência de seus vencimentos conforme nota explicativa nº 1.1. Essas dívidas estão sendo renegociadas individualmente.

10. Obrigações com credores do PRJ

Conforme mencionado no item “1 - Contexto Operacional”, a Companhia obteve aprovação do Pedido de Recuperação Judicial na Assembleia de Credores de 08 de novembro de 2023, pela maioria dos credores inscritos no PRJ, sendo esta aprovação homologada em decisão proferida em 07 de dezembro de 2023 e publicada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo em 07 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

a. Opção de recebimento dos credores e apuração dos valores a pagar

Com a homologação, o Grupo (Rossi) procedeu à centralização das dívidas na controladora, conforme condição definida no plano e, após as definições dos credores sobre as opções de liquidação de cada classe de dívida, apurou o valor correspondente dos valores a pagar para cada grupo de credores.

b. Valor justo da dívida com credores

Conforme definição do CPC 38 sobre Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração, quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Companhia deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do período de apuração.

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (*inputs*) para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento (14,33%) com base nas taxas dos endividamentos corporativos da Companhia.

Os valores a pagar, o saldo ao valor justo e a composição por ano de vencimento são assim demonstrados:

Controladora									
Classes	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo dos credores	Correção monetária	Saldo a pagar Dez/2023	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Dez/2023
Credor trabalhista									
Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	29	1.316	(92)	1.224
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	171	7.691	(967)	6.725
Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	114	5.133	(358)	4.775
Classe I	C	12/12/2024	TR	Única	702	16	718	(84)	634
Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	593	6.525	(4.089)	2.435
Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	4	48	(39)	10
Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	147	2.541	(2.301)	240
Classe I	G	01/12/2063	TR	Única	459	10	469	(466)	3
					23.356	1.085	24.441	(8.395)	16.046
Credor quirografário									
Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	102	4.575	(319)	4.256
Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024	TR	Única	416	9	426	(26)	400
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	92	4.145	(910)	3.235
Classe III	C - II	01/12/2063	TR	Única	6.685	152	6.837	(6.789)	48
Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	2.347	25.808	(16.175)	9.633
Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	4.400	58.976	(47.058)	11.919
Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	890	15.415	(13.959)	1.455
Classe III	G	01/12/2063	TR	Única	753.917	17.167	771.084	(765.670)	5.414
Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	63.053	3.988	67.042	(57.818)	9.224
					925.159	29.149	954.307	(908.723)	45.584
Credor ME/EPP									
Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	2	75	(5)	70
Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	1	9	(6)	3
Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	46	803	(727)	76
Classe IV	F	01/12/2063	TR	Única	14.569	332	14.901	(14.797)	105
					15.408	381	15.788	(15.535)	254
Total geral					963.923	30.614	994.537	(932.653)	61.884
Ano de vencimento									
2024					11.970	273	12.243	(884)	11.359
2025					176.323	12.680	189.002	(144.048)	44.955
2063					775.630	17.662	793.292	(787.721)	5.570
Total					963.923	30.614	994.537	(932.653)	61.884
CP					11.970	273	12.243	(884)	11.359
LP					951.953	30.342	982.294	(931.769)	50.525

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Consolidado									
Classes	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo dos credores	Correção monetária	Saldo a pagar Dez/2023	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Dez/2023
Credor trabalhista									
Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	29	1.316	(92)	1.224
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	171	7.691	(967)	6.725
Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	114	5.133	(358)	4.775
Classe I	C	12/12/2024	TR	Única	702	16	718	(84)	634
Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	593	6.525	(4.089)	2.435
Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	4	48	(39)	10
Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	147	2.541	(2.301)	240
Classe I	G	01/12/2063	TR	Única	459	10	469	(466)	3
					23.356	1.085	24.441	(8.395)	16.046
Credor com garantia real									
Classe II (com venda de ativos)	Garantia Real	01/12/2027	IPCA	Única	85.123	5.384	90.507	(35.385)	55.123
					85.123	5.384	90.507	(35.385)	55.123
Credor quirografário									
Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	102	4.575	(319)	4.256
Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024	TR	Única	416	9	426	(26)	400
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	92	4.145	(910)	3.235
Classe III	C - II	01/12/2063	TR	Única	6.685	152	6.837	(6.789)	48
Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	2.347	25.808	(16.175)	9.633
Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	4.400	58.976	(47.058)	11.919
Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	890	15.415	(13.959)	1.455
Classe III	G	01/12/2063	TR	Única	753.917	17.167	771.084	(765.670)	5.414
Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	63.053	3.988	67.042	(57.818)	9.224
					925.159	29.149	954.307	(908.723)	45.584
Credor ME/EPP									
Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	2	75	(5)	70
Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	1	9	(6)	3
Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	46	803	(727)	76
Classe IV	F	01/12/2063	TR	Única	14.569	332	14.901	(14.797)	105
					15.408	381	15.788	(15.535)	254
Total geral					1.049.046	35.998	1.085.044	(968.038)	117.007
Ano de vencimento									
2024					11.970	273	12.243	(884)	11.359
2025					176.323	12.680	189.002	(144.048)	44.955
2027					85.123	5.384	90.507	(35.385)	55.123
2063					775.630	17.662	793.292	(787.721)	5.570
Total					1.049.046	35.998	1.085.044	(968.038)	117.007
CP					11.970	273	12.243	(884)	11.359
LP					1.037.076	35.726	1.072.802	(967.154)	105.647

11. 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154
Circulante	154	154

O total de R\$ 154 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. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

b) Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes – permutas (i) (ii)	-	55.787
	-	55.787
Circulante	-	-
Não Circulante	-	55.787

(i) 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 da avaliação.

(ii) Os saldos referentes a adiantamentos de clientes – permutas, foram reclassificados para a rubrica de Obrigações com credores da Recuperação Judicial (“RJ”), após a homologação do plano em 07 de dezembro de 2023.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pelo qual foi estabelecido 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.

12. Impostos e contribuições a recolher

Os saldos dos impostos e contribuições a recolher em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PIS a Recolher	1.119	1.047	6.967	6.431
COFINS a Recolher	5.538	5.186	33.463	30.893
IRPJ a Recolher	80.136	71.814	105.319	96.265
CSLL a Recolher	28.328	25.881	41.196	36.451
CSRF a Recolher	-	18	8	33
ISS a Recolher	392	360	2.165	1.992
IRRF a Recolher	191	188	199	198
RET a Recolher	-	-	24.195	22.245
CPRB a Recolher	-	-	607	560
SubTotal de Impostos a recolher	115.704	104.494	214.118	195.068
Multa Fiscal por Infração	128.229	-	128.229	-
Total de Impostos a recolher	243.933	104.494	342.348	195.068
Circulante	243.933	104.494	342.348	195.068
Não circulante	-	-	-	-

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

13. Provisão para perda de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para patrimônio líquido negativo das investidas	2.393.495	2.269.941	9.292	8.885

A movimentação das provisões para perdas em investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.247.131	119.483
Transferido do investimento (Nota nº 8)	22.810	(110.598)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.269.941	8.885

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.269.941	8.885
Transferido do investimento (Nota nº 8)	123.554	407
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.393.495	9.292

Os respectivos saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido negativo e resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 destas investidas estão detalhados no Anexo I deste relatório.

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	993	20.708	27.404	236.405
Provisões para distratos	24.388	22.733	59.572	47.738
Retenções contratuais de fornecedores	25	988	1.711	9.483
Contas a pagar - contencioso (ii)	-	99.240	4.039	271.741
Outros	1.415	-	5.379	3.283
	26.821	143.669	98.105	568.650
Circulante	26.821	143.619	98.078	568.600
Não circulante	-	50	27	50

(i) Valores a pagar por rescisões de clientes, e que estão vinculados a processos judiciais em andamento; e

(ii) Refere-se a valores a pagar decorrentes de acordos e condenações de processos judiciais contenciosos. Uma parcela substancial do saldo foi reclassificada para a rubrica de Obrigações com credores da Recuperação Judicial ("RJ"), após a homologação do PRJ em 08 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

15. 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\$ 1.577 e R\$12.649 em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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 promitentes 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\$ 110.1470 e R\$ 180.715 em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Depósito judicial	Provisões	Depósito judicial	Provisões
Controladora				
Cíveis	5.640	19.717	5.643	90.588
Trabalhistas	3.037	18.445	3.037	17.272
Tributárias	-	14.466	-	12.798
Provisões para riscos	8.677	52.628	8.680	120.658
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	14.722	4.516	11.280	3.919
PPI-2017 (apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante" - vide 16E)	-	2.931	-	2.926
Impostos e contribuições a recolher não circulante	14.722	7.447	11.280	6.845
	23.453	60.075	19.960	127.503

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões
Consolidado				
Cíveis	12.750	51.050	14.040	217.663
Trabalhistas	8.521	26.481	8.413	29.921
Tributárias	523	14.466	531	12.797
Provisões para riscos	21.794	91.997	22.984	260.381
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	14.472	4.516	22.660	4.516
Parcelamentos Municipais (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	-	6.805	-	6.887
Impostos e contribuições a recolher não circulante	14.472	11.321	22.660	11.403
Total	36.266	103.318	45.644	271.784

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

	Controladora	Consolidado
Depósitos judiciais		
Saldo em 31 de dezembro de 2021	23.175	55.576
Depósitos efetuados/atualização	1.226	2.648
Depósitos baixados	(4.441)	(12.580)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	19.960	45.644

	Controladora	Consolidado
Depósitos judiciais		
Saldo em 31 de dezembro de 2022	19.960	45.644
Depósitos efetuados/atualização	3.610	4.291
Depósitos baixados	(117)	(13.669)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23.453	36.266

	Controladora	Consolidado
Provisões		
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102.596	194.124
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	52.396	134.558
Baixas e pagamentos	(20.755)	(34.283)
Transferências para Contas a Pagar	(6.734)	(22.615)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	127.503	271.784

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Controladora	Consolidado
Provisões		
Saldo em 31 de dezembro de 2022	127.503	271.784
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	26.535	61084
Baixas e pagamentos	(2.844)	(4.354)
Transferências para Contas a Pagar	(1.934)	(18.041)
Transferência para Credores da Recuperação Judicial	(89.185)	(207.155)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	60.075	103.318

16. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos**a) Os saldos das contas patrimoniais estão apresentados a seguir:**

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Passivo		
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
COFINS e PIS	335	399
IRPJ e CSLL (Recuperação Judicial)	317.102	-
Circulante	206	273
Não circulante	317.231	126
	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Passivo		
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
Empresas tributadas pelo Lucro Real		
Imposto de renda e contribuição social	20.418	13.686
Imposto de renda e contribuição social (Recuperação Judicial)	329.132	-
COFINS e PIS	9.420	10.645
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	27	30
COFINS e PIS	29	32
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	2.003	2.283
COFINS e PIS	2.373	2.706
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	976	1.083
COFINS e PIS	1.057	1.174
	365.429	31.639
Circulante	9.868	13.002
Não circulante	355.567	18.637

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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Foi lançado a título de imposto diferido o valor de R\$ 317.096 (R\$ 329.102 no consolidado) referente à tributação à alíquota de 34% sobre o ganho no ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. (Nota 10.b)

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

	31/12/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	3.620	4.317
Compensação de prejuízo fiscal	(3.620)	(4.317)
(=) Base de cálculo	-	-
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	317.102	-
Passivo diferido	317.102	-
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	85.793	57.504
Compensação de prejuízo fiscal	(25.738)	(17.251)
(=) Base de cálculo	60.054	40.253
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	12.030	-
Passivo diferido	349.550	13.686

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	31/12/2023	31/12/2022
Controladora	2.598.995	2.571.192
Compensação de diferenças temporárias	(3.620)	(4.317)
	2.595.375	2.566.875
Empresas controladas	2.967.941	2.912.621
Compensação de diferenças temporárias	(25.738)	(17.251)
	2.942.203	2.895.370
	5.537.578	5.462.245

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	20	(353)	(1.757)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	(16)	(5)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(827)	(2.027)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(100)	(230)
Total de impostos correntes	-	20	(1.296)	(4.019)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Diferença de apropriação do lucro imobiliário				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	68	(6.734)	14.396
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	3	(32)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	280	(54)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	109	(1.274)
Impostos Diferidos (Recuperação Judicial)	(317.102)	-	(329.132)	-
Total de impostos diferidos	(317.102)	68	(335.474)	13.036

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 2023 e 2022, à alíquota nominal:

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	571.189	(426.593)
Adições (exclusões) permanentes		
Multas não dedutíveis	-	(88)
Despesas não dedutíveis	1.173	(1.695)
Equivalência Patrimonial	142.098	184.803
Outras Adições e exclusões	28.668	44.533
Adições (exclusões) temporárias:	(932.636)	(82.193)
Prejuízo real	(187.508)	(281.233)
Compensação de Prejuízo Fiscal 30%	-	-
Base de Cálculo	(187.508)	(281.233)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(20)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	591.473	(451.061)
(-) Lucro líquido – empresas lucro presumido e RET	(23.329)	(32.027)
Prejuízo do exercício - lucro real	614.802	(419.034)
(-) Despesa/receita com imposto de renda e contribuição social	(7.081)	12.638
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	621.883	(431.672)
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	(211.440)	146.768
Equivalência patrimonial	1.678	(1.701)
Outras Adições e Exclusões	-	-
Compensação de prejuízo fiscal	(221)	(887)
Créditos fiscais não constituídos	202.901	(131.542)
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	(7.081)	12.638
Recomposição do imposto corrente e diferido		
Impostos sobre o lucro - diferido (receita)	503	14.696
Impostos sobre o lucro - diferido (despesa)	(7.231)	(301)
(=) Impostos sobre o lucro – diferido – Apropriação lucro imobiliário (1)	(6.728)	14.395
(+) Impostos sobre o lucro – corrente (despesa) (2)	(353)	(1.757)
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2)	(7.081)	12.638
(+) Impostos sobre o lucro – diferido RJ (despesa) (3)	(329.132)	-
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2-3)	(336.213)	12.638

Ativos com segregação patrimonial:

e) 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 31/12/2023	% do ativo
Pontal Das Américas	43.374	542.480	8,09%
Alta Vista Piedade	42.706	542.480	7,87%
Rossi Mais	31.544	542.480	5,81%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	19.495	542.480	3,59%
Rossi Atual Alto Da Lapa	22.316	542.480	4,11%
Espaço Vip Residencial	16.809	542.480	3,10%
Rossi Mais Parque Iguaçu	12.225	542.480	2,25%
Rossi Litorâneo	12.000	542.480	2,21%
Rossi Mais Horizontes	9.309	542.480	1,72%
Rossi Praças Ipê Roxo	8.898	542.480	1,64%
Arte Studios Residencial	3.080	542.480	0,57%
Palacio Imperial	2.809	542.480	0,52%
Rossi Mais Jardins De Paulínia	2.104	542.480	0,39%

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

17. 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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.520.174	1.080.009	-	-
Não controladas	3.627	10.749	3.627	10.749
	1.523.801	1.090.758	3.627	10.749
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	704.440	905.238	-	-
Não controladas	14.883	16.761	14.883	16.761
	719.323	921.999	14.883	16.761
Total líquido Ativo (Passivo)	804.478	168.759	(11.256)	(6.012)

Os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 entre partes relacionadas estão detalhados no Anexo II deste relatório.

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 2023, foi fixada em até R\$ 10.825 (R\$ 7.587 para o exercício de 2022) para os membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria. O montante apropriado/pago da remuneração acumulada foi assim distribuído nos exercícios:

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Controladora e Consolidado	
	Remuneração anual 31/12/2023	Remuneração anual 31/12/2022
Remuneração da administração e diretoria		
Conselheiros de Administração e Fiscal	1.183	975
Diretores estatutários	8.877	5.778
	10.060	6.753

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 2023 e 2022.

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria detêm em conjunto 766.317 ações da Companhia.

18. Receita de vendas / Provisão de distratos

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita com vendas de imóveis	5.892	1.984	41.351	1.432
Distratos efetivados	(8.308)	-	(46.310)	-
Provisão de despesas (Reversão de despesas) para distratos	750	(39.876)	14.295	(38.871)
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	(102)	(250)	581	36
	(1.768)	(38.142)	9.917	(37.403)

19. Custo dos imóveis vendidos / reversão de provisão de distratos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo de obra e incorporação	(565)	(2.658)	(18.653)	(27.296)
Provisão para distratos (Custo)	4.481	23.331	276	25.625
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	-	-	(4.487)	2.213
	3.916	20.673	(22.864)	542

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

20. Receitas (Despesas)**a) (Despesas) Administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários e benefícios a empregados	(5.100)	(5.208)	(5.100)	(5.223)
Serviços de terceiros	(8.568)	(6.620)	(8.646)	(8.129)
Aluguéis	(122)	(106)	(122)	(106)
Energia, água e comunicação.	(53)	(59)	(53)	(59)
Outras despesas	(1.553)	(1.852)	(1.618)	(2.124)
	(15.396)	(13.845)	(15.538)	(15.641)

b) (Despesas) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Marketing e publicidade	(2.150)	(2.798)	(5.571)	(7.150)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	(735)	(165)	(969)	(813)
	(2.886)	(2.963)	(6.540)	(7.963)

c) Outras Receitas (Despesas) Líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ganho (perda) na alienação de investimentos	-	11.751	-	11.722
Despesas com garantias de obras concluídas	(142)	(167)	(376)	(1.450)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(57.837)	(47.687)	(88.991)	(151.492)
Outras receitas (despesas) líquidas (i)	(131.081)	(3.619)	(147.195)	15.390
Provisão/reversão com correção de impostos	(9.296)	(4.821)	(17.394)	(6.973)
Desfazimento de Sociedades	-	(22.595)	-	(22.598)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (ii)	(2.028)	(10.050)	(57.957)	524
Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	-	(80.098)	-	(134.405)
	(200.382)	(157.286)	(311.912)	(289.282)

(i) Provisionamento da despesa com multa fiscal por infração, mencionada na nota explicativa no.12.

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas Financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	23	-	1.387	1.383
Juros ativos sobre mútuos e clientes	78	254	488	2.033
Outras receitas financeiras (i)	1.009.531	1.088	1.045.841	2.520
	1.009.632	1.342	1.047.716	5.936
Despesas Financeiras:				
Despesas bancárias	(3)	-	(74)	(201)
Impostos sobre Operações Financeiras – IOF	-	-	-	-
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(35.293)	(40.111)	(64.647)	(68.420)
Descontos concedidos	(926)	(3.210)	(2.313)	(15.276)
Outras despesas financeiras	(30.619)	(183)	(36.220)	(10.283)
	(66.841)	(43.504)	(103.254)	(94.180)
	942.791	(42.162)	944.462	(88.244)

(i) Contempla os descontos apurados após aprovação e homologação do plano de recuperação e o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 932.653 na controladora (R\$ 968.038 no consolidado).

22. Despesas com benefícios a empregados**a) Programa de participação nos resultados**

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

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

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.654.090 em 31 de dezembro de 2023 e 2022, representado por 20.000.000 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 2023 e 2022:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Capital social subscrito	2.677.980	2.677.980
Gastos com emissão de ações	(23.890)	(23.890)
Capital social	2.654.090	2.654.090

Ações em tesouraria

Até 31 de dezembro de 2023 e 2022, haviam sido adquiridas e permaneciam em

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

tesouraria 245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154. Os custos mínimos, médio ponderado e máximo por ação são, respectivamente, de R\$ 1,00, R\$ 9,35 e R\$ 25,32, (R\$ 10,00, R\$ 93,50 e R\$ 253,20, pós-grupamento de ações) e o valor de mercado dessas ações em 31 de dezembro de 2023 e 2022 era de R\$ 4,02 e R\$ 2,84 por grupo de ações nominativas, respectivamente. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas, e a destinação poderá ser alienação ou cancelamento. Partes das ações em tesouraria descritas no parágrafo acima, pertencem ao programa de participação em ações ("stock options") já concluído e permanecem bloqueadas por ações judiciais.

b) Reservas de capital

Incluem as parcelas de reconhecimento das outorgas de plano de opção de ações.

c) Resultados por ação

O cálculo do resultado por ação e do resultado diluído por ação, sobre o resultado dos exercícios em bases individual e consolidada, está demonstrado a seguir:

Básico/ diluído (i)	31/12/2023	31/12/2022
Resultado do exercício	256.087	(426.506)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	13,4861	(22,4606)

(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 2023 e 2022 não há diferença entre o prejuízo básico e o prejuízo diluído por ação.

Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais; e
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de três anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia;

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

24. Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa

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

	Nota	Controladora			
		31/12/2023		31/12/2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	8/13	123.555	123.555	22.810	22.810
Dividendos a receber – compensação com Partes Relacionadas	17	-	-	(25.066)	(25.066)
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/14	1.670	1.607	(25.923)	(25.923)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	8/17	355	355	(130.098)	(130.098)
Total		125.580	125.580	(158.277)	(158.277)

	Nota	Consolidado			
		31/12/2023		31/12/2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	8/13	406	406	(110.598)	(110.598)
Dividendos a receber – compensação com Partes Relacionadas	17	-	-	(25.532)	(25.532)
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/14	25.159	25.159	1.083	1.083
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	8/17	901	901	43.409	43.409
Total		26.466	26.466	(91.638)	(91.638)

25. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade em R\$	31/12/2023	31/12/2022
Seguro D&O (a)	100.000	100.000
	100.000	100.000

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

26. Instrumentos financeiros**a) Análise dos Instrumentos financeiros**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento permanente das taxas contratadas “versus” as vigentes no mercado.

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. Os riscos de crédito em contas a receber são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente.

Os instrumentos financeiros estão registrados em contas patrimoniais e são representados por aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e 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 2023 e 2022, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Categoria	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	279	363	1.842	3.143
Títulos e valores mobiliários		-	-	16.013	4.765
Fundos de investimentos, Operações compromissadas , CDBs e Outros	Custo Amortizado	-	-	16.013	4.765
Contas a receber de clientes	Valor Justo ao Resultado	43.760	58.951	87.038	114.458
Partes relacionadas	Valor Justo ao Resultado	1.523.801	1.090.758	3.627	10.749
Depósitos Judiciais	Valor Justo ao Resultado	23.453	19.960	36.266	45.644
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos		162.982	289.717	308.144	591.273
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	Custo Amortizado	-	-	145.162	301.556
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	161.358	287.171	161.358	287.171
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	1.624	2.546	1.624	2.546
Fornecedores	Custo Amortizado	33.794	18.133	36.614	40.808
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	Valor Justo ao Resultado	61.884	-	117.006	-
Adiantamento de Clientes	Custo Amortizado	-	-	-	55.787
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado	-	-	154	154
Partes relacionadas	Custo Amortizado	719.323	921.999	14.883	16.761
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)	Custo Amortizado	26.821	143.619	98.078	568.600

b) Categoria de instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros citados, os quais estão mensurados pelo custo amortizado, exceto os ativos mantidos para negociação que estão mensurados a valor justo, são atualizados monetariamente (exceto partes relacionadas) com base nos índices e juros contratados até a data de fechamento das informações contábeis intermediárias e não apresentam divergências significativas em relação ao valor de mercado. Na rubrica de outras contas a pagar existem passivos financeiros pelos quais não há risco de variação financeira.

Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas**Gestão de risco de capital**

A gestão de Capital tem por objetivo estabelecer métodos e procedimentos para mitigar o risco de capital da Companhia, pois tal gerenciamento consiste em um processo contínuo de monitoramento e controle do nível de capital compatível com os objetivos estratégicos da instituição.

Nesta análise de gestão de capital a Companhia avalia o fluxo operacional necessário para manter o nível sustentável de recursos disponíveis para liquidar os passivos,

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

investir e manter reservas para futuras contingências.

Nos cálculos efetuados da dívida líquida, a Companhia utiliza as dívidas de capital próprio (obrigações com acionistas controladores e não controladores) somado as dívidas de capital de terceiros (empréstimos e financiamentos, cessão de créditos, debêntures) reduzidos do caixa e equivalentes de caixa e dos títulos e valores mobiliários.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Recursos próprios				
Passivo a descoberto	(852.013)	(1.108.100)	(853.759)	(1.108.463)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	161.358	287.171	306.520	588.727
Cessão de créditos	1.624	2.546	1.624	2.546
Recursos de terceiros – total	162.982	289.717	308.144	591.273
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	279	(363)	17.855	(7.908)
Dívida líquida	162.703	289.354	290.289	583.365

Risco de liquidez

Os controles de liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas são acompanhados constantemente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

O endividamento da Companhia tem sido monitorado pela Administração em conjunto com as instituições financeiras, quando necessário, são enquadrados ao perfil atual da Companhia e dos seus fluxos de recebimentos.

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas levam em consideração, para o risco de crédito de contas a receber de clientes, as parcelas de alienações fiduciárias, uma vez que a carteira possui a garantia do próprio imóvel objeto da venda; porém, o valor do risco efetivo de eventuais perdas encontra-se apresentado na rubrica “Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa” (vide Nota Explicativa nº 5).

Risco de mercado

(i) Risco de taxas de juros e inflação – o risco de taxas de juros decorre da parcela da dívida referenciada à TR, ao CDI e ao INCC, de aplicações financeiras referenciadas ao CDI e de outras contas a pagar remuneradas ao INCC e IGPM, que podem afetar negativamente as receitas ou despesas

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

financeiras caso ocorra um movimento desfavorável nas taxas de juros e na inflação;

(ii) Risco de taxas de câmbio – a Companhia não possui operações em moedas estrangeiras; e

(iii) Operações com derivativos – a Companhia não possui operações com derivativos nem de risco semelhante.

d) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Companhia definiu três cenários (provável, possível e remoto) a serem simulados.

No cenário provável foram definidas pela Administração as taxas divulgadas disponíveis no mercado (incluindo B3, antiga BM&FBOVESPA), e no cenário possível e no remoto uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis. A base de cálculo utilizada é o valor apresentado nas Notas Explicativas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, debêntures, contas a pagar e contas a pagar por aquisição de terrenos, parceiros de negócios e outras contas a pagar.

Controladora					
Operação	Posição 31/12/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	43.760	IGPM	3,9900% 1.746	4,9875% 2.183	5,9850% 2.619
Depósitos Judiciais	23.453	TR	1,5600% 366	1,1700% 274	0,7800% 183
Empréstimos para capital de giro	161.358	CDI	12,8600% 20.751	16,0750% 25.938	19,2900% 31.126
Cessão de crédito	1.624	INCC	3,3300% 54	4,1625% 68	4,9950% 81
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	52.660	TR	1,56% 821	1,95% 1.027	2,34% 1.232
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	9.224	IPCA	3,96% 365	4,95% 457	5,94% 548
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	2.408	IGPM	3,9900% 96	2,9925% 72	1,9950% 48

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Operação	Consolidado				
	Posição 31/12/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Caderneta de poupança	3	TR	1,5600% 0	1,1700% 0	0,7800% 0
Títulos e valores mobiliários					
Fundos de investimentos - DI	14.912	CDI	12,8600% 1.918	9,6450% 1.438	6,4300% 959
Operações compromissadas - DI	1.101	CDI	12,8600% 142	9,6450% 106	6,4300% 71
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	86.518	IGPM	3,9900% 3.452	4,9875% 4.315	5,9850% 5.178
Depósitos Judiciais	36.266	TR	1,5600% 566	1,1700% 424	0,7800% 283
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	145.162	TR	1,5600% 2.265	1,9500% 2.831	2,3400% 3.397
Empréstimos para capital de giro	161.358	CDI	12,8600% 20.751	16,0750% 25.938	19,2900% 31.126
Cessão de crédito	1.624	INCC	3,3300% 54	4,1625% 68	4,9950% 81
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	107.782	TR	1,5600% 1.681	1,9500% 32	2,3400% 38
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	9.224	IPCA	1,5600% 144	1,1700% 108	0,7800% 72
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	INCC	3,3300% 5	4,1625% 6	4,9950% 8
Outras contas a pagar (outros)	4.039	INCC	3,3300% 134	4,1625% 168	4,9950% 202

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	32.783	IGPM	3,9900% 1.308	2,9925% 981	1,9950% 654
---	--------	------	------------------	----------------	----------------

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(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.

27. 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 2023 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 19 de março de 2024.

28. Evento Subsequente

A Companhia iniciou, no segundo semestre de 2023, as tratativas para realização de transação tributária com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), para regularização do seu passivo tributário. As negociações estão em andamento e na estimativa da Administração deverá ser concluída no exercício corrente e poderá gerar um ganho significativo para a Companhia. Assim que ocorra, os efeitos contábeis serão refletidos nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadasExercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022(Em milhares de Reais)

Anexo I

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Dezembro - 2023								
	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	96.153	97.241	(11.382)	(1.088)	100%	(1.087)	(11.371)	42.211	30.840
ALTOS DO FAROL	69.321	69.841	(16.606)	(520)	100%	(519)	(16.590)	40.499	23.909
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	2.552	(90)	-	100%	-	(90)	90	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	4.423	4.923	(6.079)	(500)	100%	(500)	(6.079)	6.079	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.557	67.408	(34.588)	150	100%	150	(34.585)	34.585	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.491	114.128	(13.208)	363	100%	363	(13.174)	34.125	20.951
ART STUDIOS	28.401	28.761	(28.521)	(361)	100%	(361)	(28.521)	28.521	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	67.773	68.488	(72.047)	(715)	100%	(714)	(71.975)	71.975	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.634	28.640	(28.589)	(6)	100%	(6)	(28.560)	28.560	-
ATUAL MORADA	27.594	27.739	(8.744)	(145)	100%	(145)	(8.735)	17.613	8.878
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	27	(342)	(27)	100%	(27)	(342)	342	-
BOULEVARD REBOUÇAS	68	70	(76)	(2)	100%	(2)	(76)	76	-
BUSINESS COMPLETO	15.649	16.103	(7.276)	(455)	100%	(454)	(7.268)	12.750	5.481
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	46.897	46.781	(3.034)	116	100%	116	(3.034)	3.280	246
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.500	42.500	3.530	(0)	100%	(0)	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	187	187	186	-	100%	-	186	-	186
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.624	25.630	25.521	(6)	100%	(6)	25.519	-	25.519
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.607	10.971	5.715	(365)	100%	(365)	5.712	-	5.712
CONDOMÍNIO OCEANO	4.446	4.923	(122)	(477)	100%	(477)	(122)	122	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.851	21.852	(13.255)	(1)	100%	(1)	(13.242)	13.242	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.029	82.033	(79.077)	(4)	100%	(0)	(78.998)	78.998	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	111.233	111.292	16.124	(58)	100%	(58)	16.124	-	16.124
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.978	7.977	(6.728)	2	100%	2	(6.728)	6.728	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	74	68	(0)	100%	(0)	68	-	68
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	33.514	42.297	(56.179)	(8.783)	100%	(8.776)	(56.123)	56.123	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	9.191	9.285	(1.710)	(95)	100%	(95)	(1.708)	1.708	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	65.870	65.872	(24.223)	(2)	100%	15	(24.199)	24.199	-
FIATECI	134.736	160.778	(50.478)	(26.042)	100%	(26.016)	(50.396)	82.336	31.941
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	352	(182)	(38)	100%	(38)	(182)	182	-
GARDEN UP	6.885	6.893	210	(9)	100%	(9)	209	651	860
GIARDINO BEIRA RIO	28.905	29.335	(1.414)	(430)	100%	(430)	(1.414)	4.823	3.409
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	5.684	2.942	-	100%	-	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.436	20.432	(211)	4	100%	4	(211)	371	160
HORIZON JARDINS	31.865	31.885	3.531	(20)	100%	(20)	3.527	5.717	9.244
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.472	21.725	2.088	(253)	100%	(252)	2.098	9.754	11.852
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.180	6.247	(1.048)	(67)	100%	(67)	(1.047)	3.755	2.708
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.535	31.663	(7.921)	(128)	100%	(128)	(7.913)	13.872	5.959
ILLIMITÉ	5.183	5.192	(1.127)	(9)	100%	(9)	(1.126)	1.126	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	38.098	38.274	(9.585)	(176)	100%	(175)	(9.576)	9.576	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	244	248	143	(5)	100%	(5)	143	-	143
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	83.777	84.282	(22.150)	(505)	100%	(504)	(22.108)	43.330	21.222
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	34.992	34.934	31.740	59	100%	59	31.740	-	31.740
MAIS RECANTO DA TAQUARA	14.218	14.344	1.231	(125)	100%	(125)	1.231	1.251	2.482
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	256	(98)	(25)	100%	(25)	(98)	98	-
MONT SERRAT	176	176	(89)	(0)	100%	(0)	(89)	89	-
NATURA RECREIO	6.419	6.266	3.148	153	100%	153	3.148	-	3.148
NEO RIBEIRÃO	52.401	54.636	(12.311)	(2.236)	100%	(2.235)	(12.309)	21.079	8.770
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	4.307	4.955	(12.184)	(648)	100%	(648)	(12.184)	12.184	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	63.806	64.149	718	(343)	100%	(343)	718	27.820	28.538
PAES DE BARROS/ SP	153	153	153	-	100%	-	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	2.516	4.496	(3.411)	(1.980)	100%	(0)	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	16.143	16.019	(9.881)	123	100%	123	(9.871)	12.434	2.563
PARQUE LARANJEIRAS	17.864	18.228	2.225	(364)	100%	(363)	2.223	-	2.223
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.789	55.306	(21.499)	483	100%	483	(21.499)	28.606	7.108
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	61	5	(0)	100%	(0)	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	351.349	360.066	24.201	(8.718)	100%	(8.671)	24.307	106.329	130.636
PERSONA VENTURA	79.330	79.280	(15.560)	51	100%	51	(27.109)	38.697	11.588
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	3.755	(3.494)	(4)	100%	(4)	(3.494)	3.494	-
PIER RESIDENCIAS	27.519	31.006	17.553	(3.487)	100%	(3.487)	17.553	-	17.553
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	58.882	53.781	(594)	5.101	100%	5.096	(593)	593	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.634	25.919	8.048	(285)	100%	(285)	8.043	-	8.043
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	57.319	57.362	(3.467)	(42)	100%	(42)	(3.466)	3.466	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.321	12.432	(4.565)	(111)	100%	(111)	(4.560)	4.560	-
REGIÃO DOS LAGOS	2.110	2.110	(232)	0	50%	0	(116)	116	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	33.469	34.522	(629)	(1.053)	100%	(1.053)	(628)	628	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.171	7.404	(233)	(233)	100%	(233)	(788)	788	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.071	9.072	8.065	(0)	100%	(0)	8.065	-	8.065

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadasExercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022(Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro - 2023								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	60.876	67.682	(55.932)	(6.806)	100%	(6.799)	(55.876)	55.876	-
ROSSI 145	20.453	20.791	(1.550)	(338)	100%	(337)	(1.549)	10.339	8.790
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	71.225	72.380	(2.488)	(1.155)	100%	(1.153)	(2.485)	22.050	19.564
ROSSI ANDRADAS OFFICE	13.702	20.469	(13.343)	(6.767)	100%	(6.760)	(13.330)	19.730	6.401
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	10.097	13.422	(21.175)	(3.325)	100%	(3.325)	(21.175)	21.175	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.494	19.495	19.191	(0)	100%	(0)	19.191	-	19.191
ROSSI ATUAL BACACHERI	19.148	19.131	(4.738)	17	100%	17	(4.733)	11.750	7.017
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	24.776	25.247	(21.237)	(471)	100%	(471)	(21.237)	27.099	5.862
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	17.555	18.105	(35.507)	(550)	100%	(550)	(35.503)	35.503	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	9	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.463	35.273	16.319	190	100%	190	16.319	-	16.319
ROSSI DIAMOND FLAT	14.603	14.673	(2.117)	(70)	100%	(68)	(2.115)	6.763	4.648
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	69.128	65.231	(110.391)	3.897	100%	3.887	(110.281)	110.281	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	9	9	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.840	15.840	3.717	0	100%	0	3.720	3.148	6.868
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.244	19.385	(5.564)	(141)	100%	(141)	(5.563)	5.563	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.376	6.995	(3.305)	(619)	100%	(619)	(3.305)	3.305	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	24.607	8.120	(132)	100%	(132)	8.112	-	8.112
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	27.651	27.618	(1.743)	33	100%	33	(1.743)	11.056	9.313
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.680	56.667	41.881	13	100%	13	41.866	-	41.866
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.569	11.010	(464)	(441)	100%	(441)	(464)	7.658	7.194
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.518	22.518	(18.427)	(0)	100%	(0)	(18.427)	18.427	-
ROSSI ITAPETI 792	43.474	44.294	(23.893)	(820)	100%	(820)	(23.859)	33.481	9.622
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.720	31.728	11.147	(8)	100%	(8)	11.147	480	11.628
ROSSI LITORÂNEO	12.038	12.241	(2.748)	(203)	100%	(203)	(2.745)	2.745	-
ROSSI MAIS	36.536	40.407	(45.747)	(3.871)	100%	(3.871)	(45.747)	45.747	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	7.969	8.253	1.122	(284)	100%	(284)	1.121	600	1.721
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	20.659	20.442	632	217	100%	217	632	9.930	10.562
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.459	31.449	20.627	10	100%	10	20.616	-	20.616
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	10.434	8.462	(19)	100%	(19)	8.454	-	8.454
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.825	9.857	7.066	(32)	100%	(32)	7.066	1.172	8.238
ROSSI MAIS HORIZONTES	8.118	8.910	(6.759)	(792)	100%	(791)	(6.752)	6.752	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	25.846	31.642	(27.137)	(5.796)	100%	(5.601)	(27.109)	27.109	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	3.932	4.959	(11.079)	(1.027)	100%	(1.027)	(11.079)	11.079	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	31.822	41.425	(54.430)	(9.603)	100%	(9.594)	(54.376)	54.376	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.157	12.018	1.052	(861)	100%	(860)	1.051	-	1.051
ROSSI MAIS POESIA	26.217	26.147	(11.194)	70	100%	70	(11.183)	18.168	6.985
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	83.615	84.416	(63.523)	(800)	100%	(800)	(63.523)	75.912	12.388
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.508	47.788	(17.692)	(280)	100%	(280)	(17.661)	30.370	12.709
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	16.512	15.501	(3.115)	1.011	100%	1.011	(3.115)	7.689	4.575
ROSSI MAIS SANTOS	99.071	102.970	(51.329)	(3.899)	100%	(3.901)	(51.258)	70.498	19.240
ROSSI MAIS SINTONIA	24.376	24.160	(17.678)	216	100%	216	(17.660)	22.811	5.151
ROSSI MONTES	9.178	9.292	(10.214)	(114)	100%	(114)	(10.214)	10.214	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	40.525	42.107	(22.914)	(1.583)	100%	(1.581)	(22.891)	22.891	-
ROSSI MULTI BUSINESS	62.448	64.916	(12.182)	(2.467)	100%	(2.465)	(12.170)	22.994	10.824
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	155.782	165.417	119.481	(9.635)	100%	(9.634)	119.389	758	120.147
ROSSI ÓPERA PRIMA	19.211	19.399	(15.993)	(188)	100%	(188)	(15.977)	16.637	660
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.745	68.197	(8.210)	(452)	100%	(452)	(8.207)	8.207	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	47.885	49.717	(12.116)	(1.833)	100%	(1.831)	(12.104)	12.104	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.059	9.310	4.928	(251)	100%	(250)	4.923	-	4.923
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.409	79.409	(20.682)	(0)	100%	(0)	(20.682)	36.242	15.560
ROSSI RESERVA	69.330	73.379	(40.287)	(4.049)	100%	(4.043)	(40.234)	52.368	12.134
ROSSI REVIVA - COND. 02	70.354	69.597	(44.010)	757	100%	757	(44.010)	56.680	12.670
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L1	368	921	(270)	(553)	100%	(553)	(270)	270	-
ROSSI SPLENDORE	57.666	58.121	(25.893)	(455)	100%	(455)	(25.867)	41.537	15.669
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.593	121.611	50.751	(18)	100%	(18)	50.751	-	50.751
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.824	6.829	6.041	(5)	100%	(5)	6.041	-	6.041
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.459	13.459	(13.408)	0	100%	0	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	2.950	2.846	(3.513)	104	100%	104	(3.513)	3.513	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	31.281	31.431	(2.997)	(150)	100%	(150)	(2.994)	13.028	10.034
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	27.580	28.273	(8.710)	(693)	100%	(693)	(8.717)	16.164	7.447
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	68.763	70.050	(64.062)	(1.287)	100%	(1.287)	(64.062)	64.062	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L1	42.107	43.395	34.076	(1.288)	100%	(1.287)	34.042	-	34.042
TOTALITÉ	13.488	13.492	(252)	(4)	100%	(4)	(252)	554	302
TRIO RIBEIRÃO PRETO	27.272	27.351	(4.803)	(79)	100%	(79)	(4.803)	4.803	-
VIA OFFICE	8.212	13.385	(8.161)	(5.172)	100%	(5.167)	(8.153)	12.346	4.194
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	1	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	58.749	60.010	(37.158)	(1.261)	100%	(1.261)	(37.154)	50.614	13.460
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.496	143.515	100.323	(19)	100%	(19)	100.223	-	100.223
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.758	82.733	55.096	25	100%	25	55.096	-	55.096
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.137	3.137	3.131	(0)	100%	(0)	3.131	-	3.131
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.534	12.535	12.531	(1)	100%	(1)	12.531	-	12.531
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.744	18.797	16.547	(52)	100%	(52)	16.547	-	16.547

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Dezembro - 2023									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqüiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VILA BOA VISTA	89	93	5	(4)	100%	(4)	5	8	13
VINTAGE	14.162	15.361	8.760	(1.199)	100%	(1.199)	8.760	23	8.783
VISTA MARINA	3.077	3.140	2.478	(63)	100%	(63)	2.477	-	2.477
VIVA SUDOESTE	2	2	(1)	(0)	100%	(0)	(1)	1	-
BARRA MAIS	34.852	35.166	(169)	(314)	100%	(314)	(169)	3.843	3.674
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	208.873	207.613	(6.631)	1.260	100%	1.260	(6.631)	11.800	5.169
LIBERTÁ RESORT	3.206	3.231	245	(25)	100%	(25)	245	-	245
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.727.328	1.744.410	(4.898)	(17.085)	98%	(20.501)	(5.756)	180.955	169.626
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	924	-	924
Subtotal Controladas	6.842.634	6.988.563	(885.135)	(145.932)		(147.035)	(892.692)	2.384.203	1.485.937
Dezembro - 2023									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqüiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
JARDIM LEOPOLDINA	26.914	27.293	6.529	(378)	70%	(265)	4.570	1.361	5.931
PASSEIO EMBARÉ	50.203	50.948	5.857	(745)	50%	(372)	2.928	7.921	10.849
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	(710)	(712)	(20)	4	50%	5.574	(10)	10	5.574
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	76.407	77.529	12.365	(1.120)		4.936	9.204	9.292	24.068
Dezembro - 2023									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqüiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	0	6.834	0	6.836
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		0	6.834	0	6.836
Total Controladora	6.919.041	7.066.093	(872.770)	(147.052)		(142.098)	(883.488)	2.393.494	1.510.006
Total Consolidado	76.407	77.529	12.365	(1.120)		4.936	16.038	9.292	30.905

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadasExercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022(Em milhares de Reais)

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Dezembro - 2022								
	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	95.743	91.528	(10.294)	4.215	100%	7.519	(10.284)	41.152	30.868
ALTOS DO FAROL	69.125	63.895	(16.087)	5.230	100%	6.221	(16.071)	39.932	23.861
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	2.552	(90)	-	100%	-	(90)	90	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	4.699	5.643	(5.579)	(944)	100%	(478)	(5.579)	5.579	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.893	67.599	(34.738)	294	100%	506	(34.735)	34.735	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.084	113.928	(13.571)	155	100%	(493)	(13.537)	34.483	20.946
ART STUDIOS	28.841	28.875	(28.160)	(34)	100%	1.122	(28.160)	28.160	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	67.776	71.483	(71.332)	(3.707)	100%	(3.703)	(71.261)	71.261	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.634	28.667	(28.583)	(33)	100%	(33)	(28.555)	28.555	-
ATUAL MORADA	27.609	28.171	(8.598)	(562)	100%	(688)	(8.590)	17.494	8.905
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	24	(316)	(24)	100%	(24)	(316)	316	-
BOULEVARD REBOUÇAS	69	2.043	(73)	(1.973)	100%	(686)	(73)	73	-
BUSINESS COMPLETO	15.509	15.621	(6.821)	(112)	100%	(138)	(6.814)	12.500	5.685
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	46.554	47.237	(3.150)	(683)	100%	(721)	(3.150)	3.288	138
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.500	50.541	3.530	(8.041)	100%	(8.033)	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	187	187	186	-	100%	-	186	-	186
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.624	25.741	25.527	(117)	100%	(117)	25.525	-	25.525
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.606	10.826	6.079	(220)	100%	(220)	6.077	-	6.077
CONDOMÍNIO OCEANO	2.931	3.187	355	(256)	100%	(316)	355	-	355
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.845	24.357	(13.254)	(2.512)	100%	(2.510)	(13.241)	13.241	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.033	82.052	(79.077)	(19)	100%	(19)	(78.998)	78.998	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	75.412	75.481	16.182	(69)	100%	(69)	16.182	-	16.182
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.977	7.998	(6.729)	(22)	100%	(22)	(6.729)	6.729	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	74	69	(0)	100%	(0)	69	-	69
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	37.366	36.146	(47.397)	1.219	100%	5.187	(47.347)	47.347	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	9.177	10.435	(1.615)	(1.259)	100%	(1.257)	(1.614)	1.614	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	80.226	96.840	(24.221)	(16.614)	100%	(18.183)	(24.214)	24.214	-
FIATECI	159.498	158.624	(24.436)	874	100%	2.327	(24.379)	56.333	31.954
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	349	(144)	(35)	100%	(35)	(144)	144	-
GARDEN UP	6.867	7.422	218	(555)	100%	(1.188)	218	642	860
GIARDINO BEIRA RIO	29.039	29.325	(984)	(287)	100%	746	(984)	4.133	3.149
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	5.681	2.942	3	100%	3	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.441	25.139	(215)	(4.698)	100%	(2.850)	(215)	375	160
HORIZON JARDINS	31.868	31.072	3.551	795	100%	(3.399)	3.547	5.700	9.246
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.560	22.667	2.341	(1.107)	100%	32	2.350	9.473	11.823
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.167	6.075	(980)	93	100%	93	(979)	3.688	2.708
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.575	33.591	(7.793)	(2.016)	100%	(2.123)	(7.785)	13.743	5.957
ILLIMITÉ	5.183	5.113	(1.118)	70	100%	(22)	(1.117)	1.117	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	38.067	38.489	(9.410)	(423)	100%	(4.005)	(9.401)	9.401	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	244	256	148	(12)	100%	(22)	148	-	148
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	83.853	84.036	(21.646)	(182)	100%	883	(21.604)	42.885	21.281
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	34.920	36.386	31.681	(1.466)	100%	(1.466)	31.681	-	31.681
MAIS RECANTO DA TAQUARA	14.002	14.089	1.357	(87)	100%	(87)	1.357	1.235	2.592
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	253	(73)	(23)	100%	(23)	(73)	73	-
MONT SERRAT	176	194	(89)	(18)	100%	(18)	(89)	89	-
NATURA RECREIO	6.419	6.393	2.995	26	100%	(782)	2.995	-	2.995
NEO RIBEIRÃO	54.502	56.263	(10.075)	(1.761)	100%	(1.299)	(10.074)	18.958	8.884
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	4.182	11.808	(11.536)	(7.626)	100%	(7.626)	(11.536)	11.536	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	63.909	68.615	1.061	(4.706)	100%	(3.813)	1.061	27.591	28.652
PAES DE BARROS/ SP	153	(10)	153	163	100%	163	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	3.537	2.883	(1.431)	655	100%	312	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	15.749	16.105	(10.004)	(356)	100%	(356)	(9.994)	12.688	2.694
PARQUE LARANJEIRAS	17.021	17.468	2.589	(446)	100%	(3.421)	2.647	-	2.647
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.536	56.804	(21.981)	(1.268)	100%	(527)	(21.981)	28.883	6.902
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	61	5	(0)	100%	(0)	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	374.527	430.175	32.919	(55.648)	100%	(55.631)	32.979	97.679	130.657
PERSONA VENTURA	79.279	79.633	(15.611)	(354)	100%	(383)	(27.160)	38.748	11.588
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	3.755	(3.490)	(5)	100%	(5)	(3.490)	3.490	-
PIER RESIDENCIAS	27.519	25.282	21.040	2.237	100%	2.237	21.040	-	21.040
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	70.876	70.865	(5.695)	11	100%	11	(5.689)	5.689	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.909	23.958	8.333	1.950	100%	1.948	8.328	-	8.328
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	57.320	56.950	(3.424)	370	100%	313	(3.424)	3.424	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.340	12.664	(4.454)	(323)	100%	(530)	(4.450)	4.450	-
REGIÃO DOS LAGOS	1.530	1.530	(232)	(0)	50%	(0)	(116)	116	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	33.469	33.991	424	(522)	100%	(304)	424	-	424
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.365	7.757	(556)	(392)	100%	(1.065)	(556)	556	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.072	9.069	8.065	3	100%	3	8.065	-	8.064

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadasExercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022(Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro - 2022								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	67.600	62.652	(49.126)	4.948	100%	3.887	(49.077)	49.077	-
ROSSI 145	20.722	20.945	(1.213)	(223)	100%	(223)	(1.211)	10.166	8.954
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	71.336	70.579	(1.333)	757	100%	899	(1.332)	20.881	19.549
ROSSI ANDRADAS OFFICE	20.088	19.768	(6.576)	320	100%	(126)	(6.570)	13.025	6.455
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	10.117	8.414	(17.850)	1.703	100%	1.703	(17.850)	17.850	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.495	19.428	19.191	66	100%	66	19.191	-	19.191
ROSSI ATUAL BACACHERI	19.147	19.267	(4.755)	(120)	100%	89	(4.750)	11.767	7.017
ROSSI BELAS ARTES	(0)	1	(0)	(1)	100%	(1)	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	25.031	23.078	(20.766)	1.953	100%	3.210	(20.766)	26.674	5.908
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	17.557	37.866	(34.957)	(20.309)	100%	(20.307)	(34.954)	34.954	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	9	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.463	35.946	16.128	(483)	100%	(483)	16.128	-	16.128
ROSSI DIAMOND FLAT	14.693	14.987	(2.049)	(294)	100%	(294)	(2.047)	6.711	4.664
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	71.717	55.674	(114.288)	16.043	100%	13.426	(114.167)	114.167	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	9	9	(0)	100%	(0)	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.839	16.052	3.717	(213)	100%	(213)	3.720	3.148	6.868
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.381	19.398	(5.423)	(17)	100%	(227)	(5.422)	5.422	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.384	6.710	(2.686)	(326)	100%	(326)	(2.686)	2.686	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	24.428	8.253	47	100%	47	8.244	-	8.244
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	27.623	27.416	(1.776)	207	100%	150	(1.776)	11.099	9.323
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.680	58.091	41.868	(1.411)	100%	(1.411)	41.853	-	41.853
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.951	10.744	(24)	207	100%	207	(24)	7.219	7.195
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.993	22.992	(18.427)	1	100%	1	(18.427)	18.427	-
ROSSI ITAPETI 792	43.420	42.506	(23.073)	914	100%	913	(23.039)	32.676	9.637
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.667	32.164	11.156	(496)	100%	(676)	11.156	422	11.578
ROSSI LITORÂNEO	12.038	12.168	(2.545)	(130)	100%	2.419	(2.543)	2.543	-
ROSSI MAIS	39.889	65.402	(41.876)	(25.513)	100%	(26.597)	(41.876)	41.876	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.063	7.954	1.406	110	100%	109	1.405	413	1.818
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	20.386	20.467	415	(81)	100%	(384)	415	10.063	10.478
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.459	31.551	20.618	(92)	100%	95	20.606	-	20.606
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	10.347	8.481	68	100%	68	8.473	-	8.473
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.829	9.895	7.098	(66)	100%	(59)	7.098	1.140	8.238
ROSSI MAIS HORIZONTES	8.098	8.012	(5.967)	86	100%	154	(5.961)	5.961	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	31.236	31.109	(21.529)	127	100%	(405)	(21.508)	21.508	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULINIA	3.932	3.854	(10.052)	77	100%	77	(10.052)	10.052	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	35.587	41.298	(44.828)	(5.711)	100%	(2.309)	(44.782)	44.782	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.406	13.757	1.913	(2.352)	100%	(99)	1.911	-	1.911
ROSSI MAIS POESIA	25.973	27.602	(11.264)	(1.629)	100%	(1.627)	(11.253)	18.249	6.996
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	83.599	84.905	(62.723)	(1.306)	100%	(2.196)	(62.723)	75.084	12.361
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.899	48.066	(17.412)	(167)	100%	(167)	(17.382)	30.247	12.865
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	15.146	16.387	(4.126)	(1.241)	100%	(1.096)	(4.126)	8.748	4.622
ROSSI MAIS SANTOS	100.214	107.290	(47.430)	(7.075)	100%	(7.861)	(47.358)	66.708	19.350
ROSSI MAIS SINTONIA	23.747	24.871	(17.894)	(1.123)	100%	(1.487)	(17.876)	22.956	5.080
ROSSI MONTÊS	9.230	9.883	(10.100)	(653)	100%	(707)	(10.100)	10.100	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	49.028	49.941	(21.331)	(913)	100%	(2.038)	(21.310)	21.310	-
ROSSI MULTI BUSINESS	63.493	62.218	(9.715)	1.275	100%	6.405	(9.705)	20.786	11.081
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	162.544	159.558	129.116	2.986	100%	(7.039)	129.244	795	130.039
ROSSI ÓPERA PRIMA	19.211	21.646	(15.805)	(2.435)	100%	(1.076)	(15.789)	16.475	686
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.745	69.767	(7.758)	(2.022)	100%	(2.022)	(7.755)	7.755	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	48.118	48.098	(10.283)	20	100%	20	(10.273)	10.273	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.181	8.866	5.178	315	100%	315	5.173	-	5.173
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.409	79.374	(20.682)	35	100%	35	(20.682)	36.242	15.560
ROSSI RESERVA	71.965	85.655	(36.238)	(13.690)	100%	(11.911)	(36.191)	49.835	13.643
ROSSI REVIVA - COND. 02	70.318	73.353	(44.767)	(3.035)	100%	(1.463)	(44.767)	57.442	12.675
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L1	400	178	283	222	100%	(167)	283	-	283
ROSSI SPLENDORE	57.664	56.128	(25.438)	1.536	100%	1.534	(25.412)	41.084	15.672
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.593	121.448	50.769	145	100%	510	50.769	-	50.769
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.829	6.891	6.046	(62)	100%	(62)	6.046	-	6.046
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.459	13.459	(13.408)	(0)	100%	(0)	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	3.098	4.823	(3.617)	(1.725)	100%	(606)	(3.617)	3.617	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	31.273	29.454	(2.847)	1.819	100%	1.817	(2.844)	13.008	10.164
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	27.334	28.609	(8.016)	(1.275)	100%	(89)	(8.024)	15.490	7.466
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	69.190	68.480	(62.775)	710	100%	1.198	(62.775)	62.775	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L1	43.332	44.882	35.364	(1.550)	100%	(1.548)	35.329	-	35.329
TOTALITÉ	13.488	13.487	(248)	1	100%	1	(248)	554	305
TRIO RIBEIRÃO PRETO	20.003	19.538	(4.724)	466	100%	441	(4.724)	4.724	-
VIA OFFICE	12.447	12.590	(2.988)	(143)	100%	(143)	(2.985)	7.399	4.413
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	1	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	59.679	59.845	(35.897)	(167)	100%	(1.358)	(35.893)	49.090	13.197
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.496	143.179	100.342	317	100%	242	100.242	-	100.242
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.603	82.657	55.071	(54)	100%	(54)	55.071	-	55.071
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.137	3.133	3.131	4	100%	4	3.131	-	3.131
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.535	12.448	12.532	87	100%	87	12.532	-	12.532
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.800	18.796	16.599	4	100%	4	16.599	-	16.600

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Dezembro - 2022									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VILA BOA VISTA	89	40	9	49	100%	49	9	7	16
VINTAGE	15.356	15.933	9.959	(577)	100%	(1.809)	9.959	-	9.959
VISTA MARINA	3.077	2.232	2.540	845	100%	(1.250)	2.540	-	2.540
VIVA SUDOESTE	2	114	(1)	(112)	100%	(112)	(1)	1	-
BARRA MAIS	35.143	34.877	145	266	100%	(479)	145	3.530	3.674
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	213.032	216.040	(7.891)	(3.008)	100%	(563)	(7.891)	13.423	5.532
LIBERTÁ RESORT	3.066	2.485	270	581	100%	338	270	-	270
OUTROS 63 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.639.380	1.657.170	12.169	(17.793)	98%	(16.228)	10.501	162.660	172.085
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	924	-	924
Subtotal Controladas	6.849.869	7.033.297	(739.974)	(183.430)		(177.844)	(749.619)	2.261.063	1.510.367
Dezembro - 2022									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
JARDIM LEOPOLDINA	26.914	27.403	6.907	(488)	70%	(342)	4.835	1.093	5.928
PASSEIO EMBARÉ	51.463	51.445	6.601	19	50%	9	3.301	7.412	10.712
OUTROS 2 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	31	(38)	(762)	71	25%	(4.671)	(377)	380	(527)
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	78.409	78.810	12.747	(399)		(5.004)	9.474	8.885	17.828
Dezembro - 2022									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	0	6.834	0	6.834
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		0	6.834	0	6.834
Total Controladora									
Total Controladora	6.928.278	7.112.107	(727.227)	(183.829)		(182.848)	(740.145)	2.269.948	1.528.195
Total Consolidado									
Total Consolidado	78.409	78.810	12.747	(399)		(5.004)	16.308	8.885	24.662

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadasExercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022(Em milhares de Reais)

Anexo II

Resumo das principais informações de partes relacionadas em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Dezembro de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	9.410	-	-	-	-	2.399	-	-
ALTOS DO FAROL	15.675	-	-	-	7.787	-	-	-
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.321	-	-	-	1.321	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEMO	6.063	-	-	-	1.156	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	34.540	-	-	-	31.988	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	13.145	-	-	-	11.923	-	-	-
ART STUDIOS	28.628	-	-	-	25.920	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	71.332	-	-	-	67.707	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.605	-	-	-	28.605	-	-	-
ATUAL MORADA	8.389	-	-	-	6.910	-	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	7	-	-	-	7	-	-	-
BUSINESS COMPLETO	3.946	-	-	-	3.152	-	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	2.748	-	-	-	1.997	-	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	7.376	-	-	-	7.338	-	-	-
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	45	-	-	-	45	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.609	-	-	-	25.609	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	-	6.084	-	-	-	6.765	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	1.657	-	-	-	411	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.241	-	-	-	13.246	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.443	-	-	-	79.443	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	20.395	-	-	-	22.595	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	6.728	-	-	-	6.722	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	65	-	-	-	65	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	26.987	-	-	-	25.454	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	1.238	-	-	-	1.223	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	23.851	-	-	-	20.863	-	-	-
FIATECI	68.007	-	-	-	51.795	-	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	314	-	-	-	314	-	-
GARDEN UP	-	187	-	-	-	421	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	1.342	-	-	-	1.927	-	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.386	-	-	-	1.355	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	645	-	-	-	1.108	-	-
HORIZON JARDINS	-	4.470	-	-	-	5.060	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	-	2.367	-	-	-	3.080	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	876	-	-	-	397	-	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	8.180	-	-	-	1.819	-	-	-
ILLIMITÉ	1.010	-	-	-	993	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.230	-	-	-	379	-	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	-	118	-	-	-	121	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	20.244	-	-	-	11.622	-	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.476	-	-	-	32.554	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	1.325	-	-	-	2.684	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	-	220	-	-	-	220	-	-
MONT SERRAT	130	-	-	-	130	-	-	-
NATURA RECREIO	-	2.836	-	-	-	4.234	-	-
NEO RIBEIRÃO	10.617	-	-	-	10.476	-	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	11.818	-	-	-	1.151	-	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	105	-	-	-	-	7.838	-	-
PAES DE BARROS/ SP	-	153	-	-	-	153	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	1.904	-	-	-	1.685	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	10.297	-	-	-	8.897	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	21.637	-	-	-	18.505	-	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	-	6	-	-	-	6	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	-	10.978	-	-	-	50.285	-	-
PERSONA VENTURA	15.595	-	-	-	14.969	-	-	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.401	-	-	-	3.401	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	16.198	-	-	-	24.743	-	-

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadasExercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022(Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	49.077	-	-	-	10.408	-	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	7.297	-	-	-	9.142	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	3.333	-	-	-	-	154	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	4.843	-	-	-	4.034	-	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	1.149	-	-	-	569	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	617	-	-	-	-	1.209	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.201	-	-	-	1.150	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	59.580	-	-	-	54.263	-	-	-
ROSSI 145	1.735	-	-	-	-	176	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	1.972	-	-	-	-	3.833	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	7.162	-	-	-	4.826	-	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	8.051	-	-	-	6.892	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.199	-	-	-	19.380	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	4.554	-	-	-	3.132	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	20.307	-	-	-	12.164	-	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	35.579	-	-	-	15.225	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	1	-	-	-	1	-	-	-
ROSSI CROMA	-	16.447	-	-	-	18.538	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	2.452	-	-	-	1.941	-	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	116.969	-	-	-	13.570	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	-	3.724	-	-	-	4.037	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	5.600	-	-	-	5.386	-	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	2.620	-	-	-	1.976	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	8.252	-	-	-	9.033	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	1.856	-	-	-	1.119	-	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	42.082	-	-	-	44.778	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	463	-	-	-	-	4.194	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.023	-	-	-	20.480	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	24.038	-	-	-	18.835	-	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	11.001	-	-	-	12.016	-	-
ROSSI LITORÂNEO	-	258	-	-	-	1.800	-	-
ROSSI MAIS	8.859	-	-	-	8.705	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	1.027	-	-	-	1.614	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	-	326	-	-	-	1.795	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	20.756	-	-	-	22.784	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	-	8.699	-	-	-	8.699	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	-	7.098	-	-	-	7.305	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	4.354	-	-	-	-	1.453	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	24.653	-	-	-	18.778	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULINIA	3.570	-	-	-	2.849	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	19.376	-	-	-	19.049	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	4.224	-	-	-	9.210	-	-
ROSSI MAIS POESIA	10.372	-	-	-	5.820	-	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	63.242	-	-	-	46.043	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	17.480	-	-	-	15.888	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	4.012	-	-	-	2.624	-	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	42.940	-	-	-	27.112	-	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	16.463	-	-	-	8.416	-	-	-
ROSSI MONTÊS	10.237	-	-	-	8.462	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	23.771	-	-	-	33.185	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	8.358	-	-	-	1.213	-	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	-	129.112	-	-	-	194.987	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	15.685	-	-	-	13.800	-	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	9.203	-	-	-	4.906	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	12.176	-	-	-	5.249	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	-	5.256	-	-	-	8.335	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	20.687	-	-	-	20.430	-	-	-
ROSSI RESERVA	18.846	-	-	-	8.713	-	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	44.266	-	-	-	37.041	-	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	107	-	-	-	-	11	-	-
ROSSI SPLENDORE	25.157	-	-	-	20.857	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.806	-	-	-	50.885	-	-

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.431	-	-	-	13.431	-	-	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	3.888	-	-	-	1.799	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	14.014	-	-	-	9.669	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	8.322	-	-	-	5.610	-	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	63.766	-	-	-	55.867	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	35.003	-	-	-	34.821	-	-
TOTALITÉ	202	-	-	-	197	-	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	4.149	-	-	-	3.369	-	-	-
VIA OFFICE	2.513	-	-	-	1.631	-	-	-
VICTORIA PARQUE	33.359	-	-	-	25.081	-	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	100.706	-	-	-	101.150	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	55.033	-	-	-	56.594	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	-	3.131	-	-	-	3.131	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	-	12.517	-	-	-	12.517	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	-	16.552	-	-	-	16.552	-	-
VINTAGE	-	8.962	-	-	-	9.415	-	-
VISTA MARINA	-	3.004	-	-	-	3.027	-	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	21.203	-	-	-	-	31.634	-	-

Descrição	Dezembro de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Não controladas								
BARRA MAIS	314	-	-	-	-	577	-	-
COREOPI SIS EMPREENDIMENTO	7.418	-	-	-	5.088	-	-	-
JARDIM LEOPOLDINA	-	8.778	-	8.778	-	9.478	-	9.483
LIBERTÁ RESORT	-	605	-	-	-	1.247	-	-
PARQUE LARANJEIRAS	-	2.805	-	-	-	2.753	-	-
PASSEIO EMBARÉ	-	6.104	-	6.105	-	7.283	-	7.278
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.021	-	-	-	6.107	-	-
VILA BOA VISTA	-	45	-	-	-	46	-	-
FAZENDA BOM SUCESSO	3.580	-	3.580	-	1.695	-	1.695	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	47	-	47	-	9.054	-	9.054	-
Total	1.523.801	719.323	3.627	14.883	1.090.758	921.999	10.749	16.761

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Com Ressalva

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos:

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rossi Residencial S.A – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Rossi Residencial S.A – Em Recuperação Judicial em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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 financeiras 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 significativa relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas notas explicativas nº1.1. e 1.2., em 19 de setembro de 2022 a Companhia ajuizou pedido de Recuperação Judicial perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, o qual foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juizado e posteriormente ratificado pelos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de outubro de 2022. Subsequentemente, a Companhia apresentou seu Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) no dia 05 de dezembro de 2022, o qual foi aprovado em Assembleia Geral de Credores em 08 de novembro de 2023. Em 07 de dezembro de 2023, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo homologou, com ressalvas, o PRJ da Companhia.

A administração da Companhia vem envidando esforços nas negociações das principais dívidas extraconcursais não abarcadas pela Recuperação Judicial, de modo a cumprir com as determinações do Juiz em sua sentença homologatória. Tais negociações estão em estágio avançado e possibilitarão o prolongamento dos fluxos de pagamentos, além de concessões de descontos das dívidas e o aproveitamento de créditos tributários.

Ainda, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$1.096.609 mil (R\$ 1.385.440 mil em 31 de dezembro de 2022) na Controladora e R\$ 488.706 mil (R\$ 1.054.194 mil em 31 de dezembro de 2022) no Consolidado e patrimônio líquido negativo de R\$ 852.013 mil (R\$ 1.108.100 mil em 31 de dezembro de 2022) na Controladora e R\$ 853.759 mil (R\$ 1.108.463 mil em 31 de dezembro de 2022) no Consolidado. Dessa forma, considerando sua situação patrimonial e financeira, e que a Companhia e suas controladas dependem do êxito na execução do PRJ e das negociações supramencionadas, a continuidade operacional da Companhia e de suas controladas ainda é incerta. Tal situação gera dúvida significativa de como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da Companhia ou por meio de venda de parte ou de todos os ativos. As demonstrações financeiras 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 à liquidação e classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Se as demonstrações financeiras 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.

Ênfase

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1. e 2.20., as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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 financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Reestruturação financeira da Companhia e a sua continuidade operacional

Ao longo dos últimos anos, a Companhia vem buscando adequar o seu capital circulante líquido por diversos meios de negociação dos seus ativos e das suas dívidas. Especialmente em dezembro de 2023, a Companhia obteve a homologação com ressalvas do seu Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), permitindo prolongamento substancial dos fluxos de pagamentos de suas dívidas.

Devido aos impactos relevantes nas demonstrações financeiras e nos fluxos de caixa financeiro da Companhia, bem como na continuidade de suas operações, este assunto foi considerado área crítica e de riscos em nossa abordagem de auditoria e um dos principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria foram conduzidos no sentido de avaliar se os passivos abarcados no PRJ estavam adequadamente registrados, classificados e mensurados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, bem como avaliar a adequação do uso pela administração da base contábil de continuidade operacional.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Leitura e entendimento do Plano de Recuperação Judicial e da sentença homologatória junto a administração e seus assessores jurídicos;
- Confronto dos fluxos de pagamento com a lista de credores e suas correspondentes opções de pagamento realizadas;
- Recálculo do valor presente dos fluxos de pagamento, com observância à adequação da taxa de desconto utilizada pela administração, e análise dos registros contábeis e dos impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas;
- Revisão das ressalvas dos credores quando da aprovação do PRJ e apreciação de eventuais efeitos na sua implementação e/ou nas demonstrações financeiras da Companhia;
- Análise das principais dívidas extraconcursais não abarcadas no PRJ e correspondentes impactos nos fluxos de caixa da Companhia, por meio de entendimento e verificação documental das negociações que estão sendo realizadas com os credores, com atenção à sua probabilidade de êxito;
- Entendimento e revisão das projeções de fluxos de caixa, elaboradas pela diretoria e aprovadas pelo conselho de administração, que incluem desafios dos seus pressupostos e testes substantivos de auditoria; e
- Revisão das divulgações requeridas nas respectivas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as informações e registros do PRJ nas demonstrações financeiras estão consistentes e adequados, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Além disso, consideramos adequado o uso pela administração da base contábil de continuidade operacional, combinado com o descrito na seção “Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional”.

Provisões para riscos

A Companhia e suas controladas são parte passiva em processos administrativos e judiciais de natureza cível, trabalhista e fiscal que não foram abarcados no PRJ, cujos litigantes, dependendo dos desfechos desses processos, poderão ser incluídos ou não na lista de credores do PRJ. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões para riscos requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos, sendo assim, consideramos esta área como de risco e, portanto, um dos principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Entendimento dos processos internos da Companhia relacionados à identificação e acompanhamento das demandas administrativas e judiciais em que ela e suas controladas são parte, bem como dos critérios adotados nas estimativas de perda para a mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados;
- Obtenção da lista de assessores jurídicos que representam a Companhia e suas controladas nos processos, com representação formal da administração;
- Confronto dos valores considerados pela administração para registro e/ou divulgação nas demonstrações financeiras com as cartas de confirmação dos assessores jurídicos, nas quais contém informações sobre os montantes envolvidos, avaliações de mérito e de riscos de perda, além da verificação dos dados e informações históricas;

- Verificação da elegibilidade dos litigantes para lista de credores do PRJ, no caso de decisão contrária à Companhia e suas controladas; e
- Avaliação se as divulgações efetuadas notas explicativas às demonstrações financeiras, estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores de riscos provisionados ou divulgados, sobre os principais processos envolvendo a Companhia e suas controladas.

Como resultado destes procedimentos, identificamos determinados ajustes de auditoria relacionados aos montantes registrados em depósitos judiciais no ativo e nas provisões para riscos no passivo, os quais foram realizados pela administração da Companhia.

Assim, com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as informações e registros apresentados nas demonstrações financeiras e nas notas explicativas estão consistentes e adequados, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram por nós examinadas, sobre as quais emitimos relatório de auditoria em 14 de março de 2023 com abstenção de opinião, motivada pela incerteza significativa em relação à continuidade operacional dos negócios da Companhia e devido ao fato de a Companhia depender do êxito na implantação do PRJ, o qual ainda, naquela ocasião, encontrava-se em elaboração. Dessa forma, não nos era possível concluir se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia do exercício findo naquela data deveriam ser preparadas com base no pressuposto de continuidade operacional ou se deveriam ser preparadas numa base de liquidação. Destacamos que, embora para o exercício corrente findo em 31 de dezembro de 2023, expressamos opinião sem ressalva sobre as demonstrações financeiras da Companhia, incluímos também parágrafo específico sobre incerteza significativa em relação à sua continuidade operacional.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS) emitidas pelo IASB, 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, 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 de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 detecta 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 financeiras.

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 financeiras 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 de 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 de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 financeiras 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, 19 de março de 2024.

Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC 1SP 217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

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 19 de março de 2024, analisou o Relatório dos Administradores e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 RSM Brasil Auditores Independentes, datado de 14 de março de 2023, 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, 19 de março de 2024.

Conselho Fiscal

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31.12.2023

RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Introdução

Responsabilidades

A Administração é responsável pela correta elaboração das demonstrações financeiras da Cia. e de suas controladas e coligadas, assim como pela implementação e manutenção de sistemas de controles internos e de gerenciamento de riscos condizentes com o porte e a estrutura da Companhia. Cabe, também, à Administração estabelecer procedimentos que garantam a qualidade dos processos que geram as informações financeiras.

A Auditoria Independente (RSM) é responsável pela auditoria das demonstrações financeiras e deve assegurar que elas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cia. e de suas controladas, e que foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis vigentes no Brasil, determinadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. No cumprimento de suas atribuições, as análises e avaliações procedidas pelo Comitê baseiam-se em informações recebidas da Administração, da Auditoria Independente e dos executivos responsáveis pela gestão de riscos e pelos controles internos da Organização.

Atividades do Comitê

No ano de 2023, o Comitê de Auditoria reuniu-se em 8 ocasiões, com os seguintes objetivos:

- » Análise de aspectos do Formulário de Referência, principalmente aqueles referentes a riscos;
- » Conhecimento do Pedido de Recuperação Judicial e acompanhamento das respectivas principais etapas.
- » Conhecimento e acompanhamento das principais contingências que envolvem a Companhia;
- » Discussão e análise das principais práticas contábeis utilizadas na preparação e elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022;
- » Conhecimento do Relatório de Controles Internos elaborado pela Auditoria Independente com data-base em 31.12.2022, bem como acompanhamento da implementação de controles internos para mitigação das fragilidades identificadas.
- » conhecimento do mapa de riscos da companhia.
- » conhecimento do mapa de controles internos da companhia elaborado pela RSM Auditores Independentes.
- » atualizações sobre o andamento do Pedido de Recuperação Judicial.

Em reunião realizada em 18 de março de 2024, foram discutidas e analisadas as demonstrações financeiras de 31.12.2023.

Conclusão

O Comitê de Auditoria Não Estatutário reconhece e apoia as iniciativas da Companhia no sentido de rever continuamente os processos e implementar melhorias nas áreas de compliance, controles internos e riscos.

O Comitê de Auditoria Não Estatutário, com base nas informações recebidas e nas atividades desenvolvidas no período, ponderadas devidamente suas responsabilidades e as limitações decorrentes do escopo de sua atuação, entende que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31.12.2023 foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e recomenda sua aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 18 de março de 2024.

O Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário

MEMBROS:

MARCELO ADILSON TAVARONE TORRESI
COORDENADOR

FÁBIO GALLO GARCIA

MARCOS REINALDO SEVERINO PETERS

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. - Em recuperação judicial, inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 61.065.751/0001-80, com sede na Rua Henri Dunant, nº 873, 6º Andar Conjunto 601 a 605, Chacara Santo Antonio, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 19 de março de 2024.

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 2023; e

São Paulo, 19 de março de 2024.