

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	45
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	100
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	102
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	103
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	20.000.000
Preferenciais	0
Total	20.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	245.081
Preferenciais	0
Total	245.081

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.171.924	3.168.346
1.01	Ativo Circulante	75.757	78.256
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	236	279
1.01.03	Contas a Receber	24.814	26.551
1.01.03.01	Clientes	24.814	26.551
1.01.04	Estoques	48.462	48.773
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	48.462	48.773
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.245	2.653
1.01.08.03	Outros	2.245	2.653
1.01.08.03.02	Outros Créditos	2.245	2.653
1.02	Ativo Não Circulante	3.096.167	3.090.090
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.576.419	1.579.971
1.02.01.04	Contas a Receber	17.150	17.209
1.02.01.04.01	Clientes	17.150	17.209
1.02.01.05	Estoques	15.508	15.508
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	15.508	15.508
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.520.347	1.523.801
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.520.347	1.523.801
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.414	23.453
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	23.414	23.453
1.02.02	Investimentos	1.519.686	1.510.006
1.02.02.01	Participações Societárias	1.519.686	1.510.006
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	17.704	17.704
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.501.982	1.492.302
1.02.03	Imobilizado	62	113
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	62	113

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.171.924	3.168.346
2.01	Passivo Circulante	1.187.363	1.174.865
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	685	614
2.01.01.01	Obrigações Sociais	685	614
2.01.02	Fornecedores	8.953	9.627
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.953	9.627
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	173.267	162.982
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	173.267	162.982
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	173.267	162.982
2.01.05	Outras Obrigações	1.004.458	1.001.642
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	720.891	719.323
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	720.891	719.323
2.01.05.02	Outros	283.567	282.319
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	245.168	243.933
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	175	206
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	27.049	26.821
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	11.175	11.359
2.02	Passivo Não Circulante	2.862.697	2.845.494
2.02.02	Outras Obrigações	89.006	82.140
2.02.02.02	Outros	89.006	82.140
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	7.447	7.447
2.02.02.02.06	Fornecedores	24.168	24.168
2.02.02.02.07	Obrigações com credores do PRJ	57.391	50.525
2.02.03	Tributos Diferidos	315.182	317.231
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	315.182	317.231
2.02.04	Provisões	2.458.509	2.446.123
2.02.04.02	Outras Provisões	2.458.509	2.446.123
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	53.827	52.628
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	2.404.682	2.393.495
2.03	Patrimônio Líquido	-878.136	-852.013
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.553.179	-3.527.056

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-577	-9.259
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-312	11.055
3.03	Resultado Bruto	-889	1.796
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.612	-35.302
3.04.01	Despesas com Vendas	-48	-109
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.327	-3.967
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-2.546	-2.769
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-732	-744
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-49	-454
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.730	-2.547
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.507	-28.679
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-8.501	-33.506
3.06	Resultado Financeiro	-19.655	-15.341
3.06.01	Receitas Financeiras	55	14
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.710	-15.355
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-28.156	-48.847
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.033	0
3.08.02	Diferido	2.033	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-26.123	-48.847
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-26.123	-48.847
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1,3757	2,5724
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	1,3757	2,5724

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-26.123	-48.847
4.03	Resultado Abrangente do Período	-26.123	-48.847

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.934	-3.322
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.648	976
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-28.156	-48.847
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	49	324
6.01.01.03	Perda estimada em créditos	-1.670	6.255
6.01.01.04	Provisões para riscos	1.199	-844
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	1.507	28.679
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-47	-33
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	10.416	15.339
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	54	103
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	11.714	-4.298
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	3.466	696
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	311	-11.055
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	395	2.289
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	1.235	-121
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	6.307	3.893
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.891	3.363
6.03.01	Transações com partes relacionadas	5.022	4.368
6.03.07	Captações - dívida	2	0
6.03.08	Amortizações - dívida	-133	-1.005
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-43	41
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	279	363
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	236	404

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	-3.527.056	0	-852.013
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.527.056	0	-852.013
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.123	0	-26.123
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.123	0	-26.123
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.553.179	0	-878.136

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	-48.847	0	-48.847
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-48.847	0	-48.847
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.831.990	0	-1.156.947

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	-12.333	-7.724
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-178	679
7.01.02	Outras Receitas	-12.100	1.540
7.01.02.01	Outras Receitas (despesas)	-12.100	1.540
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-55	-9.943
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	6.983	4.886
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-312	11.055
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	7.295	-6.169
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.350	-2.838
7.04	Retenções	-49	-454
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-49	-454
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.399	-3.292
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-7.683	-28.665
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.507	-28.679
7.06.02	Receitas Financeiras	-6.176	14
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-13.082	-31.957
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-13.082	-31.957
7.08.01	Pessoal	1.275	1.324
7.08.01.01	Remuneração Direta	955	1.012
7.08.01.02	Benefícios	272	261
7.08.01.03	F.G.T.S.	48	51
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.735	312
7.08.02.01	Federais	-1.770	276
7.08.02.03	Municipais	35	36
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.501	15.254
7.08.03.01	Juros	13.475	15.355
7.08.03.02	Aluguéis	26	-101
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-26.123	-48.847
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-26.123	-48.847

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	543.765	542.480
1.01	Ativo Circulante	304.246	309.186
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.761	1.842
1.01.02	Aplicações Financeiras	16.432	16.013
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	16.432	16.013
1.01.02.01.03	Empréstimos e Recebíveis	16.432	16.013
1.01.03	Contas a Receber	47.382	54.071
1.01.03.01	Clientes	47.382	54.071
1.01.04	Estoques	215.369	221.654
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	215.369	221.654
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.302	15.606
1.01.08.03	Outros	14.302	15.606
1.01.08.03.02	Outros Créditos	14.302	15.606
1.02	Ativo Não Circulante	239.519	233.294
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	200.422	202.276
1.02.01.04	Contas a Receber	32.391	32.967
1.02.01.04.01	Clientes	32.391	32.967
1.02.01.05	Estoques	129.416	129.416
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	129.416	129.416
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.625	3.627
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.625	3.627
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	34.990	36.266
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	34.990	36.266
1.02.02	Investimentos	39.035	30.905
1.02.02.01	Participações Societárias	39.035	30.905
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	39.035	30.905
1.02.03	Imobilizado	62	113
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	62	113

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	543.765	542.480
2.01	Passivo Circulante	823.214	797.893
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	688	614
2.01.01.01	Obrigações Sociais	688	614
2.01.02	Fornecedores	11.713	12.445
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.713	12.445
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	322.065	308.144
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	322.065	308.144
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	322.065	308.144
2.01.05	Outras Obrigações	488.748	476.690
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.881	14.883
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.881	14.883
2.01.05.02	Outros	473.867	461.807
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	154	154
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	344.833	342.348
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	8.964	9.868
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	108.741	98.078
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	11.175	11.359
2.02	Passivo Não Circulante	599.695	598.347
2.02.02	Outras Obrigações	156.308	141.163
2.02.02.02	Outros	156.308	141.163
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	11.321	11.321
2.02.02.02.05	Outras a pagar	0	27
2.02.02.02.07	Fornecedores	24.168	24.168
2.02.02.02.08	Obrigações com credores do PRJ	120.819	105.647
2.02.03	Tributos Diferidos	350.242	355.567
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	350.242	355.567
2.02.04	Provisões	93.145	101.617
2.02.04.02	Outras Provisões	93.145	101.617
2.02.04.02.04	Provisões para Garantias de Obras	328	328
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	83.525	91.997
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	9.292	9.292
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-879.144	-853.760
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.553.179	-3.527.056
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.008	-1.747

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.255	-27.319
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.712	15.310
3.03	Resultado Bruto	1.543	-12.009
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.844	-12.341
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.036	-703
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.341	-3.991
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-2.560	-2.793
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-732	-744
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-49	-454
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.598	-7.355
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.131	-292
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-301	-24.350
3.06	Resultado Financeiro	-30.394	-24.613
3.06.01	Receitas Financeiras	1.645	543
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.039	-25.156
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-30.695	-48.963
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	5.310	-1.047
3.08.01	Corrente	-453	-207
3.08.02	Diferido	5.763	-840
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-25.385	-50.010
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-25.385	-50.010
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-26.123	-48.847
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	738	-1.163
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1,3757	2,5724
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	1,3757	2,5724

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-25.385	-50.010
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-25.385	-50.010
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-26.123	-48.847
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	738	-1.163

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	9.466	1.562
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-39.843	-16.548
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-30.695	-48.963
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	49	322
6.01.01.03	Perda estimada em créditos	-8.605	3.403
6.01.01.04	Provisões para riscos	-8.435	3.003
6.01.01.05	Provisão para garantias de obras	0	-264
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	-8.131	292
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-466	-420
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	14.052	24.507
6.01.01.13	Baixa de ativo imobilizado e intangível	2	0
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	2.386	1.572
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	49.309	18.110
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	15.870	12.545
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	6.285	-15.059
6.01.02.04	Redução (aumento) em Outros Créditos, Líquidos de Itens Classificados no Passivo	195	1.887
6.01.02.06	Aumento (redução) de Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	2.032	-441
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	24.927	19.178
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-419	-273
6.02.02	Resgate de (aplicação em) títulos e valores mobiliários	-419	-273
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-128	-1.055
6.03.01	Transações com partes relacionadas	3	415
6.03.07	Captações - dívida	2	0
6.03.08	Amortizações - dívida	-133	-1.449
6.03.12	Amortizações Juros - dívida	0	-21
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	8.919	234
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.842	3.143
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.761	3.377

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	-3.527.056	0	-852.013	-1.746	-853.759
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	-3.527.056	0	-852.013	-1.746	-853.759
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.123	0	-26.123	738	-25.385
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.123	0	-26.123	738	-25.385
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	-3.553.179	0	-878.136	-1.008	-879.144

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	-48.847	0	-48.847	-1.163	-50.010
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-48.847	0	-48.847	-1.163	-50.010
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	-3.831.990	0	-1.156.947	-1.526	-1.158.473

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	7.735	-23.796
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-1.101	-6.352
7.01.02	Outras Receitas	-992	3.707
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	9.828	-21.151
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.084	1.712
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.712	15.310
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.372	-13.598
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.349	-22.084
7.04	Retenções	-49	-454
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-49	-454
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.398	-22.538
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-3.423	264
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.130	-292
7.06.02	Receitas Financeiras	-11.553	556
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-9.821	-22.274
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-9.821	-22.274
7.08.01	Pessoal	1.279	1.325
7.08.01.01	Remuneração Direta	958	1.012
7.08.01.02	Benefícios	273	261
7.08.01.03	F.G.T.S.	48	52
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-4.521	1.356
7.08.02.01	Federais	-5.066	1.119
7.08.02.03	Municipais	545	237
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.806	25.055
7.08.03.01	Juros	18.780	25.156
7.08.03.02	Aluguéis	26	-101
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-25.385	-50.010
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-26.123	-48.847
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	738	-1.163

São Paulo, 15 de maio de 2024. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao primeiro trimestre de 2024.

RSID3: R\$ 5,02 por ação

Total de ações: 20.000.000

Valor de Mercado: R\$ 100,4 MM

Aumento de 38% nas vendas brutas no 1T24 x 1T23

Eficiência de Revenda de 100% das unidades distratadas em 2024

Redução de 7% nas despesas administrativas no 1T24 x 1T23

Aumento de 109% no recebimento de caixa no 1T24 x 1T23

Teleconferência

16 de maio 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=a9e57c61-0e8d-4526-b1fe-c5aff4d6728>

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 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

SUMÁRIO

Mensagem do CEO	3
Recuperação Judicial	4
Indicadores Operacionais e Financeiros	6
Desempenho Operacional	7
Vendas Contratadas e VSO	7
Rescisão de Vendas	9
Estoque a Valor de Mercado	10
Banco de Terrenos	12
Desempenho Financeiro	13
Receita Líquida	13
Lucro e Margem Bruta	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	15
Contas a Receber	16
Imóveis a Comercializar	16
Endividamento	17
Repasse	19
Relacionamento com Auditores Independentes	20
Anexo I - Indicadores 100%	21
Anexo II – Indicadores em IFRS	22
Anexo III – Demonstração de Resultado	23
Anexo IV – Balanço Patrimonial	24
Anexo V – Estoque 100%	25
Glossário	26

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

MENSAGEM DO CEO

O ano de 2024 se iniciou e a Companhia segue trabalhando de forma responsável e focada na sua reestruturação operacional e financeira. Impulsionados pelos últimos acontecimentos de 2023, em especial pela homologação do Plano de Recuperação Judicial, que representou um passo decisivo na desalavancagem da Companhia, intensificamos o foco no dia a dia de nossa operação.

Estamos dedicados à preservação do caixa e à melhoria da performance de vendas e repasse, com o objetivo de fazer deste ano um marco de retomada da Companhia.

E este trabalho já refletiu em alguns dos nossos indicadores, como, por exemplo:

- i. Nas vendas brutas, que atingiram R\$ 8,0 milhões na parte Rossi, um aumento de 38% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, confirmando também a manutenção da elevada eficiência de revenda das unidades rescindidas no 1º trimestre, que foi de 100%;
- ii. No lucro bruto de R\$ 1,5 milhões na visão consolidada, uma melhora se comparado ao prejuízo bruto de R\$ 12 milhões apresentado no 1T23.
- iii. Na entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimento de clientes, de R\$ 15,6 milhões, uma variação positiva de 109% na parte Rossi em relação ao 1T23.

Com essa performance operacional, atingimos uma disponibilidade de caixa de R\$ 27,2 milhões na parte Rossi, um crescimento de mais de 300% comparado ao mesmo período de 2023. Este saldo, por sua vez, será fundamental para que a Companhia inicie o pagamento dos seus credores já nos próximos meses, conforme previsto em nosso Plano de Recuperação Judicial.

Por fim, vale destacar o contínuo esforço feito pela Companhia em busca da redução de suas despesas administrativas que, quando comparadas com o primeiro trimestre de 2023, diminuíram 7%, seja através da readequação e redução do quadro de colaboradores ou da renegociação de contratos e revisão de processos internos.

Estamos cientes dos desafios presentes e futuros, mas permanecemos seguros quanto ao nosso plano estratégico e esperamos que, em breve e de forma diligente, possamos retomar o ciclo de lançamento de novos projetos e gerar valor aos nossos acionistas.

Fernando Miziara de Mattos Cunha
CEO

Divulgação de Resultados 1T24 Comentário do Desempenho

ROSSI

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 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
- 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 1T24

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 1T24

Comentário do Desempenho

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Desempenho Operacional			
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	8,3	6,0	38,3%
Rescisões – 100%	9,2	11,9	-23,0%
Vendas Líquidas – 100%	-0,8	-5,9	85,7%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	8,0	6,0	33,3%
Rescisões – % Rossi	9,2	11,9	-23,0%
Vendas Líquidas – % Rossi	-1,1	-5,9	80,6%
Desempenho Financeiro			
Receita Líquida	8,3	-27,3	-130,2%
Margem Bruta ¹	825,5%	44,0%	781,5 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	32,0%	43,5%	-11,5 p.p.
EBITDA Ajustado ³	0,8	-23,8	-103,6%
Margem EBITDA Ajustada ³	10,3%	87,0%	-88,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-26,1	-48,8	46,5%
Margem Líquida	2509,5%	178,8%	2330,7 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	-4,6	-22,5	79,7%

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 1T24

Comentário do Desempenho

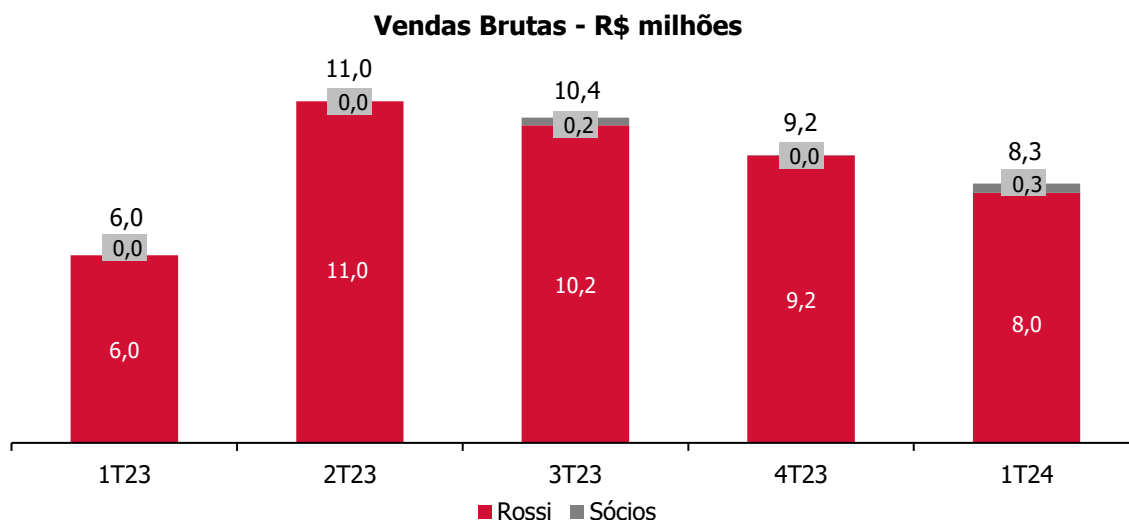
ROSSI

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\$ 8,3 milhões (R\$ 8,0 milhões na parte Rossi), um aumento de 33%, na parte Rossi, se comparado ao 1T23.



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.

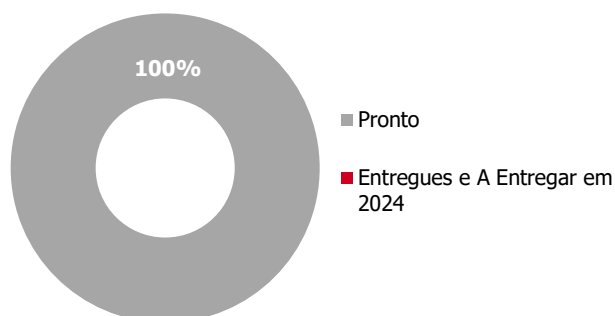
Apesar disso, a Companhia tem tido êxito em reduzir o número de unidades sujeitas à penhora judicial após ter requerido Recuperação Judicial, visto que a suspensão das execuções possibilitou a comercialização de parte de seu estoque que anteriormente se encontrava bloqueado.

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

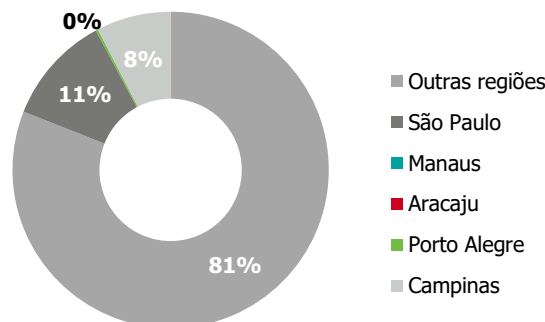
Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

Vendas Brutas 1T24 (% Rossi)
- Estágio da obra



Vendas Brutas 1T24 (% 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 81% 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 primeiro trimestre de 2024:

Vendas Brutas 1T24 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,6	0,6
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,3	0,3
São Paulo	0,9	0,9
Outras regiões	6,5	6,5
Total	8,3	8,3

Vendas Brutas 1T24 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,6	0,6
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,0	0,0
São Paulo	0,9	0,9
Outras regiões	6,5	6,5
Total	8,0	8,0

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	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	126,9	131,3	124,0	119,7	112,4
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	126,9	131,3	124,0	119,7	112,4
Vendas Brutas	(6,0)	(11,0)	(10,2)	(9,2)	(8,0)
VSO do período (%)	4,7%	8,4%	8,2%	7,7%	7,1%
Rescisões	11,9	8,0	9,5	3,0	9,2
Ajustes / Reavaliações	(1,5)	(4,3)	(3,6)	(1,1)	(4,9)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

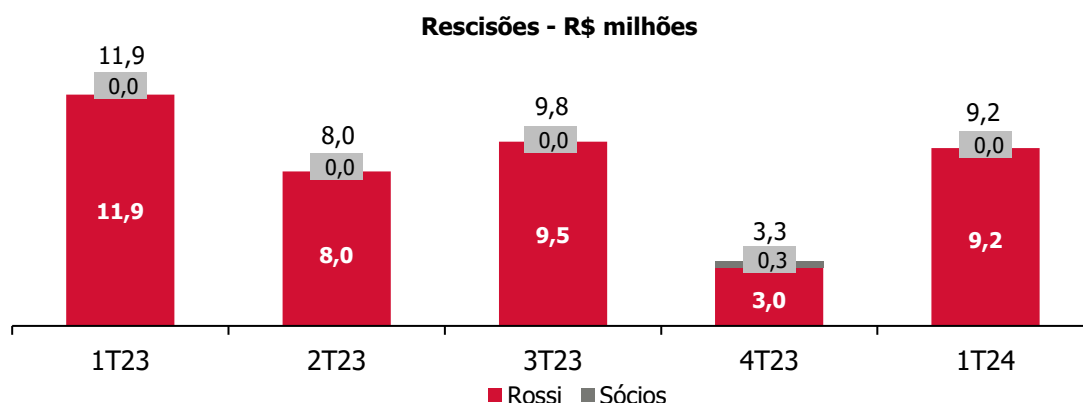
VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3
Vendas Brutas	(32,2)	(26,7)	(28,8)	(36,4)	(38,4)
VSO do período (%)	27,6%	24,0%	22,6%	28,7%	29,2%
Rescisões	67,0	58,1	31,8	32,4	29,6
Ajustes / Reavaliações	(20,4)	(18,8)	(10,9)	(10,5)	(13,9)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 7,1%, 0,6 p.p. inferior à performance do quarto trimestre de 2023. Já no acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 29,2%, 0,6 p.p. superior à VSO dos 12 meses encerrados em dezembro 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\$ 4,9 milhões, na parte Rossi, em 1T24).

RESCISÃO DE VENDAS

No primeiro trimestre de 2024, as rescisões totalizaram R\$ 9,2 milhões na parte Rossi, registrando uma redução de 23%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior.



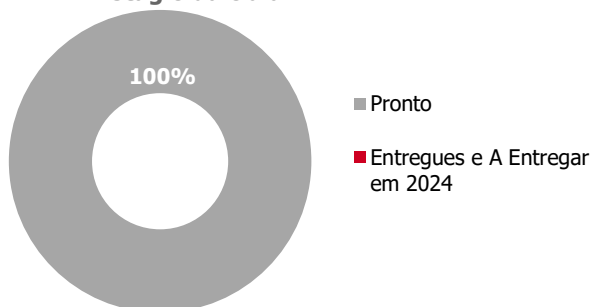
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no terceiro trimestre do ano anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial. 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 100% ao longo do ano de 2024, mantendo 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:

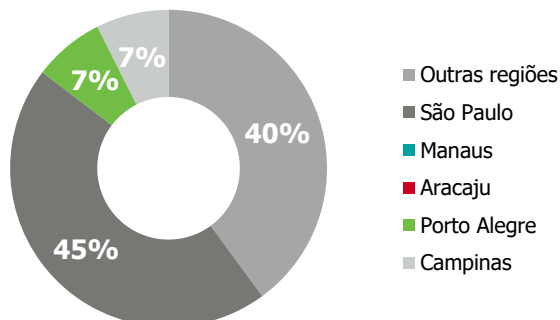
Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

Rescisão 1T24 (% Rossi)
- Estágio da obra



Rescisão 1T24 (% Rossi) - Região



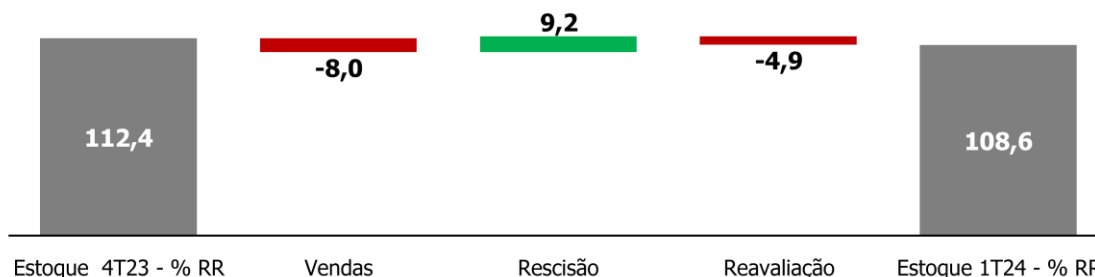
As tabelas abaixo apresentam o detalhamento das rescisões por estágio de andamento das obras e região metropolitana, tanto pela participação da Rossi nos projetos quanto no consolidado 100%, no primeiro trimestre de 2024:

Rescisão 1T24 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,7	0,7
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,7	0,7
São Paulo	4,2	4,2
Outras regiões	3,7	3,7
Total Geral	9,2	9,2

Rescisão 1T24 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,7	0,7
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,7	0,7
São Paulo	4,2	4,2
Outras regiões	3,7	3,7
Total Geral	9,2	9,2

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 108,6 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 4T23:



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

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

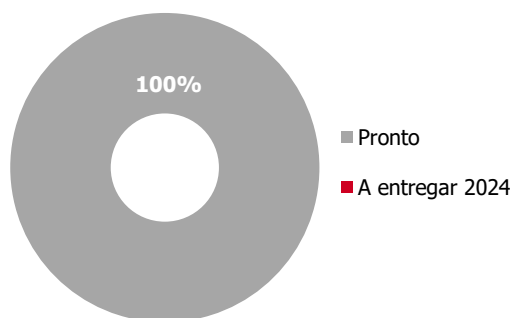
ROSSI

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	8,0	5,6	5,9	18,6	23,1	0,5	61,7
Convencional	3,8	0,5	0,3	1,1	-	-	5,7
Segmento Econômico	0,3	36,8	-	-	-	-	37,0
Loteamento	-	-	-	4,2	-	-	4,2
Total	12,1	42,8	6,2	23,9	23,1	0,5	108,6

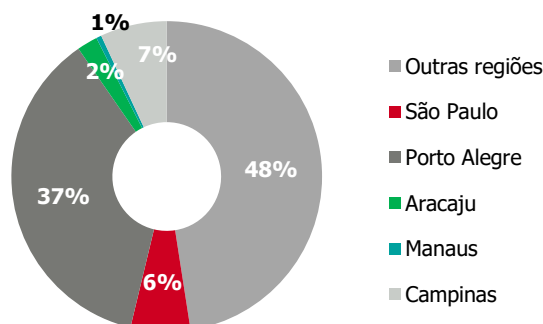
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Comercial	61,7	61,7
Convencional	5,7	5,7
Segmento Econômico	37,0	37,0
Loteamento	4,2	4,2
Total	108,6	108,6

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

Estoque 1T24 (%Rossi)
- Estágio obra



Estoque 1T24 (%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 48% 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)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Campinas	0,9	-	0,3	5,8	-	0,5	7,5
Manaus	0,1	0,5	-	-	-	-	0,6
Aracaju	-	-	-	2,3	-	-	2,3
Porto Alegre	0,2	2,9	-	13,6	23,1	-	39,8
São Paulo	1,2	0,1	5,4	-	-	-	6,7
Outras regiões	9,6	39,3	0,5	2,2	-	-	51,6
Total	12,1	42,8	6,2	23,9	23,1	0,5	108,6

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Campinas	7,5	7,5
Manaus	0,6	0,6
Aracaju	2,3	2,3
Porto Alegre	39,8	39,8
São Paulo	6,7	6,7
Outras regiões	51,6	51,6
Total	108,6	108,6

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

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

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 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

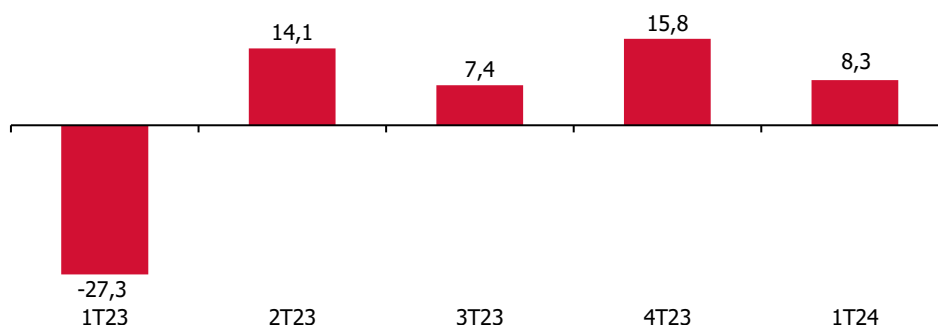
DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 8,3 milhões no 1T24.

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R\$ 6,7 milhões neste primeiro trimestre.

R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Obras + Terrenos	4,8	2,1	130,5%
Provisão para distrato	0,8	-17,5	-104,4%
Encargos financeiros	1,1	0,1	835,0%
Custos dos imóveis e serviços	6,7	-15,3	-143,8%

LUCRO E MARGEM BRUTA

No 1T24, o lucro bruto foi de R\$ 1,5 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi de R\$ 2,6 milhões.

R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Lucro Bruto	1,5	-12,0	-112,8%
Margem Bruta (%)	18,7%	44,0%	-25,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	2,6	-11,9	-122,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	32,0%	43,5%	-11,5 p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

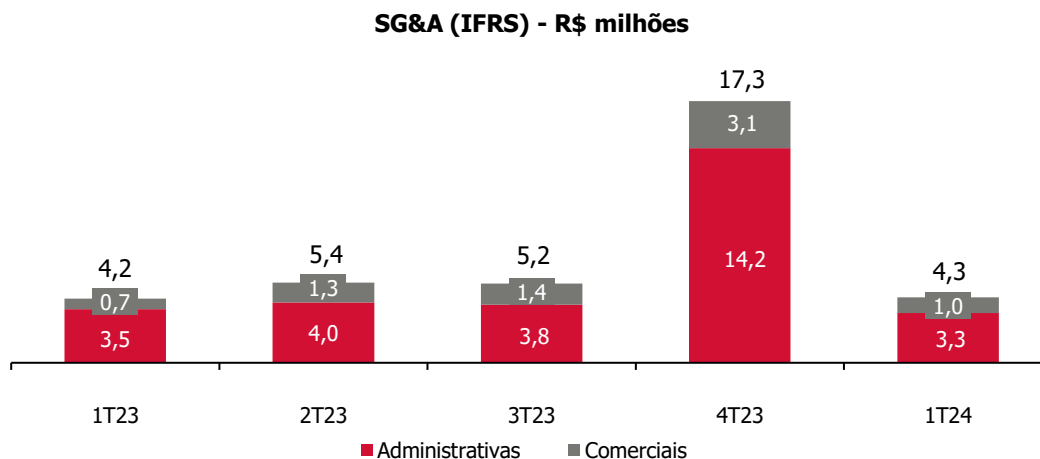
ROSSI

DESPESAS OPERACIONAIS

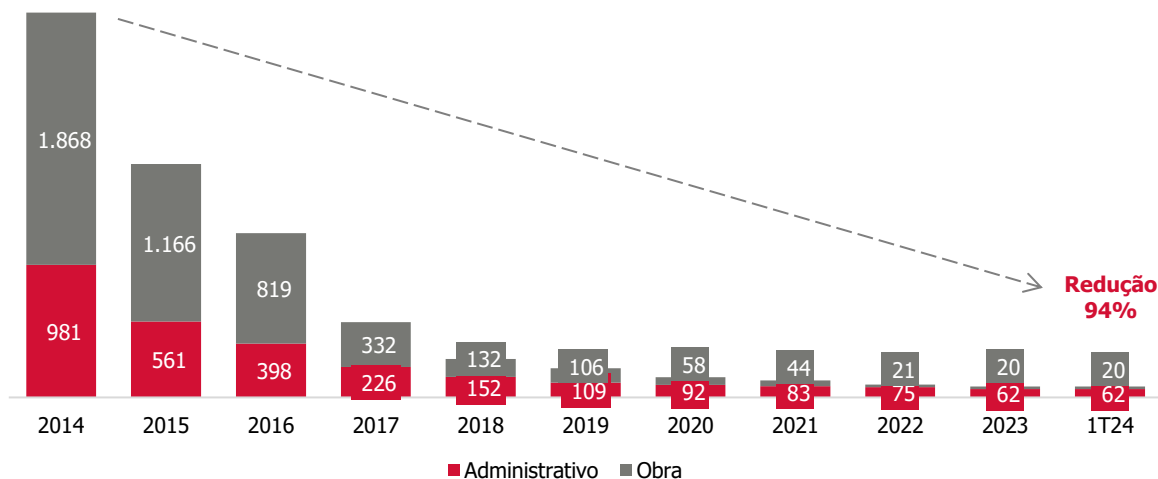
De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 3,3 milhões neste primeiro trimestre de 2024, registrando uma redução de 7% em relação ao mesmo período de 2023. Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 1,0 milhão.

IFRS			
R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Administrativas (a)	3,3	3,5	-6,9%
Comerciais (b)	1,0	0,7	47,4%
Administrativas / Receita Líquida	39,9%	-12,9%	52,8 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	12,6%	-2,6%	15,1 p.p.
(a) + (b)	4,3	4,2	2,1%
(a) + (b) / Receita Líquida	52,4%	-15,5%	68,0 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 1T24

Comentário do Desempenho

OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 5,6 milhões neste primeiro trimestre, ante a receita de R\$ 7,4 milhões apurada no mesmo período do ano anterior.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 1º trimestre de 2024 foi de R\$ 0,8 milhões, ante os R\$ 23,8 milhões negativos apurados no 1T23, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-26,1	-48,8	46,5%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	30,4	24,6	23,5%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-5,3	1,0	-607,2%
(+) Depreciação e Amortização	0,0	0,5	-89,2%
(+/-) Minoritários	0,7	-1,2	-163,5%
EBITDA ¹	-0,3	-23,9	98,9%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	1,1	0,1	835,0%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado ²	0,8	-23,8	-103,6%
Margem EBITDA Ajustado (%)	10,3%	87,0%	-76,7 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 primeiro trimestre de 2024 foi negativo em R\$ 30,4 milhões no primeiro trimestre de 2024, ante o resultado negativo de R\$ 24,6 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Receitas Financeiras	1,6	0,5	202,9%
Despesas Financeiras	-32,0	-25,2	27,4%
Resultado Financeiro	-30,4	-24,6	23,5%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 1T24, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 26,1 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 48,8 milhões apurado no mesmo período de 2023.

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

RESULTADO A APROPRIAR

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia, não há mais custo a incorrer em 2024 e, conseqüentemente, também já não há mais resultado a apropriar.

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes, em IFRS, totalizou R\$ 79,8 milhões no 1º trimestre de 2024, registrando uma variação negativa de 8,3% em relação ao trimestre anterior, devido aos recebimentos acruados no trimestre.

R\$ MM	1T24	4T23	Var. (%)
Curto Prazo	47,4	54,1	-12,4%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	210,7	224,6	-6,2%
Provisão para distrato	(181,8)	(189,0)	-3,8%
Terrenos a receber	18,5	18,5	0,0%
Longo prazo	32,4	33,0	-1,7%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	14,9	16,5	-9,8%
Provisões para distrato	(12,9)	(13,9)	-7,6%
Terrenos a receber	30,3	30,3	0,0%
Total	79,8	87,0	-8,3%
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	79,8	87,0	-8,3%

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	1T24	4T23	Var. (%)
Imóveis concluídos	78,5	84,0	-6,6%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	129,4	129,4	0,0%
Provisão de Distratos	136,9	137,7	-0,6%
Total	344,8	351,1	-1,8%

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 1T24 com uma posição de caixa de R\$ 27,2 milhões. No mesmo período, o endividamento totalizou R\$ 322,1 milhões, registrando um crescimento de 4,5% em comparação com o 4T23, motivado pelo reconhecimento de juros nos contratos.

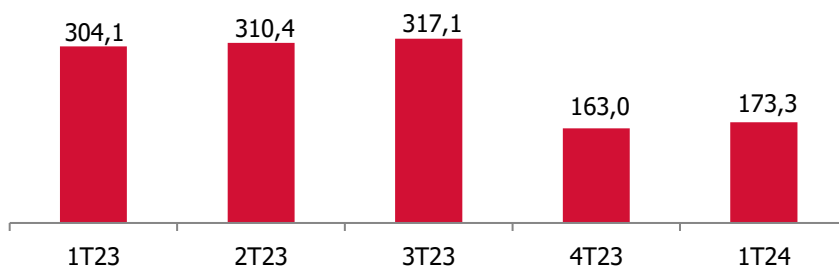
R\$ MM	1T24	4T23	Var. (%)
Curto Prazo	322,1	308,1	4,5%
Financiamento para construção	148,8	145,2	2,5%
SFH	148,8	145,2	2,5%
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	171,73	161,36	6,4%
Cessão de Crédito	1,5	1,6	-5,5%
Longo Prazo	0,0	0,0	n.d.
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,0	0,0	n.d.
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	322,1	308,1	4,5%
Disponibilidades financeiras	27,2	17,9	52,3%
Dívida Líquida	294,9	290,3	1,6%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa	-4,6	-290,3	-98,4%

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

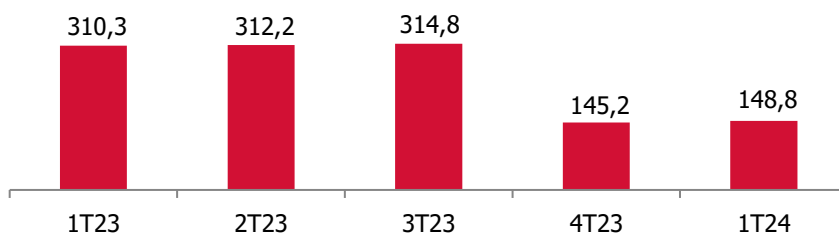


Divulgação de Resultados 1T24

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	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Dívida Bruta	614,3	622,6	631,9	308,1	322,1
Disponibilidades financeiras	8,4	10,1	17,4	17,9	27,2
Dívida Líquida	605,9	612,5	614,5	290,3	294,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(22,5)	(6,6)	(2,0)	324,2	(4,6)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					311,0

100%

R\$ MM	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Dívida Bruta	614,3	622,6	631,9	308,1	322,1
Disponibilidades financeiras	8,5	10,1	17,4	17,9	27,2
Dívida Líquida	605,9	612,5	614,5	290,3	294,8
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(22,5)	(6,6)	(2,0)	324,2	(4,6)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					311,0

Proporcional

R\$ MM	1T23	2T23	3T23	4T23	1T23
Dívida Bruta	614,3	622,6	631,9	308,1	322,1
Disponibilidades financeiras	8,4	10,1	17,4	17,9	27,2
Dívida Líquida	605,9	612,5	614,5	290,3	294,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(22,5)	(6,6)	(2,0)	324,2	(4,6)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					311,0

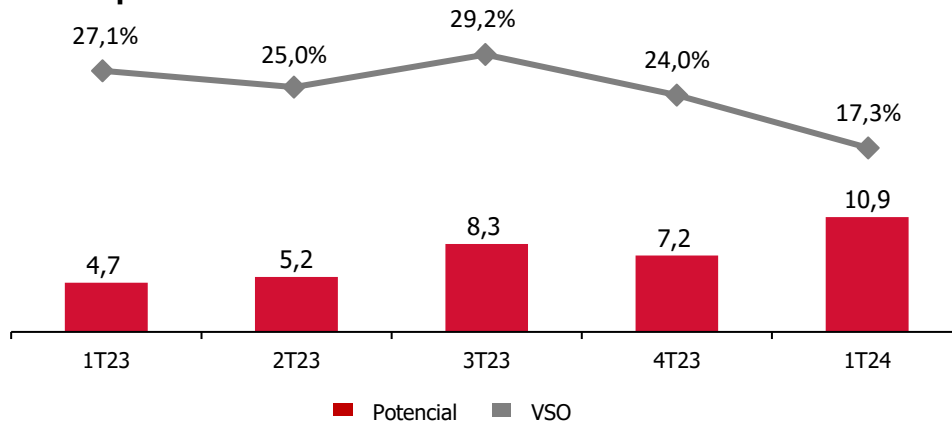
Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

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

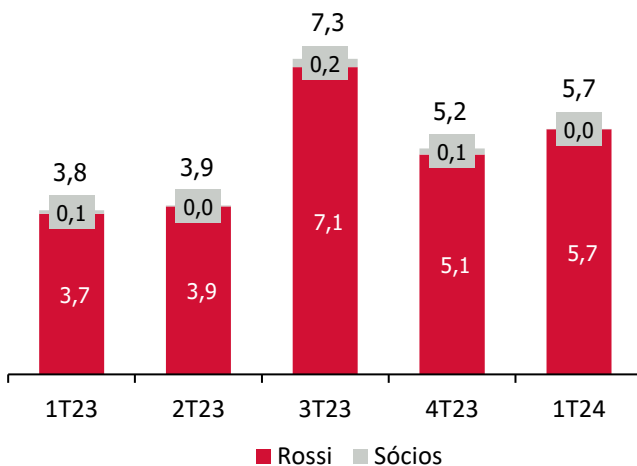


A VSO do primeiro trimestre de 2024 atingiu 17,3%, uma redução de 6,7 p.p. em relação ao quarto trimestre de 2023.

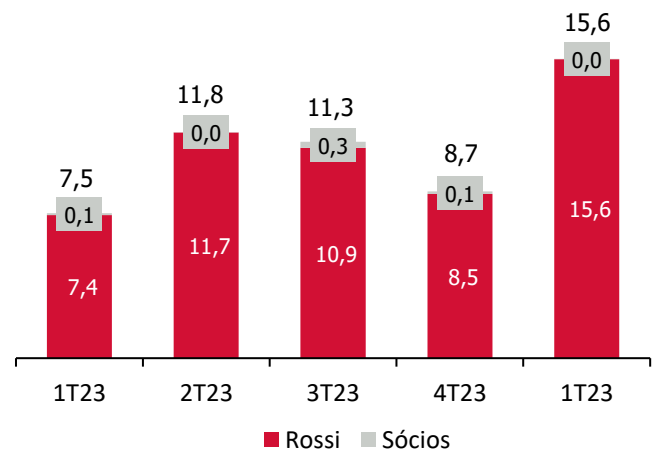
A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 15,6 milhões no trimestre, apresentando um aumento de 109% na parte Rossi em relação ao 1T23. Esta variação deve-se principalmente ao aumento do volume de vendas brutas registrado nos últimos trimestres.

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 1T24 Comentário do Desempenho

ROSSI

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Mazars 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 1T24

Comentário do Desempenho

ANEXO I | INDICADORES 100% - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral 100%	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	127,1	131,3	124,0	119,7	112,4
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	127,1	131,3	124,0	119,7	112,4
Vendas Brutas	(6,0)	(11,0)	(10,4)	(9,2)	(8,3)
VSO do período (%)	4,7%	8,4%	8,4%	7,7%	7,4%
Rescisões	11,9	8,0	9,8	3,3	9,2
Ajustes / Reavaliações	(1,8)	(4,3)	(3,6)	(1,4)	(4,6)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

VSO Acumulada em 12 meses 100%	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3
Vendas Brutas	(32,3)	(26,8)	(29,1)	(36,6)	(38,9)
VSO do período (%)	27,3%	24,0%	22,8%	28,8%	29,7%
Rescisões	67,1	58,2	32,1	32,9	30,2
Ajustes / Reavaliações	(21,8)	(19,1)	(10,9)	(11,1)	(13,9)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	126,6	131,3	124,0	119,7	112,4
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	126,6	131,3	124,0	119,7	112,4
Vendas Brutas	(6,0)	(11,0)	(10,4)	(9,2)	(8,3)
VSO do período (%)	4,8%	8,4%	8,4%	7,7%	7,4%
Rescisões	11,9	8,0	9,8	3,3	9,2
Ajustes / Reavaliações	(1,2)	(4,3)	(3,6)	(1,4)	(4,6)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Venda de imóveis e serviços	-1.101	-6.352	83%
Provisão para distrato	9.245	-21.198	-144%
Impostos sobre vendas	111	232	-52%
Receita Operacional Líquida	8.255	-27.319	-130%
Custo dos imóveis e serviços	-6.712	15.310	-144%
Obras e terrenos	-4.843	-2.101	-130%
Provisão para distrato	-767	17.529	-104%
Encargos Financeiros	-1.102	-118	-835%
Lucro Bruto	1.543	-12.009	-113%
Margem Bruta	18,7%	44,0%	-25 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	32,0%	43,5%	-11 p.p.
Despesas Operacionais	-1.844	-12.341	85%
Administrativas	-3.292	-3.537	7%
Comerciais	-1.036	-703	-47%
Depreciação e Amortização	-49	-454	89%
Resultado de Equivalência Patrimonial	8.131	-292	-2885%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-5.598	-7.355	24%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-301	-24.350	99%
Resultado Financeiro	-30.394	-24.613	-23%
Receita Financeira	1.645	543	203%
Despesa Financeira	-32.039	-25.156	-27%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-30.695	-48.963	37%
Margem Operacional	-371,9%	179,2%	-551 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-453	-207	-119%
IR e Contribuição Social Diferido	5.763	-840	-786%
Minoritários	-738	1.163	-163%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-26.123	-48.847	47%
Margem Líquida	-316,5%	178,8%	-495 p.p.

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. (1T24 x 4T23)
Circulante			
Caixa e Equivalentes	10.761	1.842	484,2%
Títulos e valores mobiliários	16.432	16.013	2,6%
Contas a receber de clientes	47.382	54.071	-12,4%
Imóveis a comercializar	215.369	221.654	-2,8%
Outros créditos	14.302	15.606	-8,4%
Total do Ativo Circulante	304.246	309.186	-1,6%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	32.391	32.967	-1,7%
Imóveis a comercializar	129.416	129.416	0,0%
Depósitos judiciais	34.990	36.266	-3,5%
Partes relacionadas	3.625	3.627	-0,1%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.d.
Investimentos	39.035	30.905	26,3%
Imobilizado	62	113	-45,1%
Intangível	0	0	n.d.
Total do Ativo Não Circulante	239.519	233.294	2,7%
Total do Ativo	543.765	542.480	0,2%
Passivo (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. (1T24 x 4T23)
Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	322.065	308.144	4,5%
Fornecedores	11.712	12.445	-5,9%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	11.175	11.359	-1,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	688	614	12,1%
Impostos e contribuições a recolher	344.833	342.348	0,7%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.d.
Adiantamento de clientes	0	0	n.d.
Partes relacionadas	14.881	14.883	0,0%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	8.964	9.868	-9,2%
Outras contas a pagar	108.741	98.078	10,9%
Total do Passivo Circulante	823.214	797.893	3,2%
Não Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	0	0	n.d.
Fornecedores	24.168	24.168	0,0%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	120.819	105.647	14,4%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.d.
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.321	0,0%
Provisões para riscos	83.525	91.997	-9,2%
Provisões para garantias de obras	328	328	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	350.242	355.567	-1,5%
Provisões para perdas de investimento	9.292	9.292	0,0%
Outras contas a pagar	0	27	n.d.
Total do Passivo Não Circulante	599.695	598.347	0,2%
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	-3.553.179	-3.527.056	0,7%
Total do Patrimônio Líquido	-878.136	-852.013	3,1%
Participação dos não controladores	-1.007	-1.747	-42,4%
Total do Passivo	543.765	542.480	0,2%

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	41,0	41,0
Porto Alegre	36,8	36,8
Santos	5,4	5,4
Campinas	5,4	5,4
Rio de Janeiro	4,3	4,3
Xangri-Lá	2,9	2,9
Aracaju	2,3	2,3
Nísia Floresta	2,2	2,2
Curitiba	2,1	2,1
Paulínia	1,6	1,6
São Paulo	0,6	0,6
Hortolândia	0,6	0,6
Duque de Caxias	0,5	0,5
Manaus	0,5	0,5
Belo Horizonte	0,5	0,5
Guarulhos	0,4	0,4
Cuiabá	0,3	0,3
Itaboraí	0,3	0,3
Valparaíso de Goiás	0,2	0,2
São José dos Campos	0,2	0,2
Outras regiões	0,6	0,6
Total	108,6	108,6

Divulgação de Resultados 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

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 1T24

Comentário do Desempenho

ROSSI

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

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
ROSSI RESIDENCIAL S.A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
EM 31 DE MARÇO DE 2024
E RELATÓRIO DE REVISÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial****Balanço patrimonial****Em 31 de março**

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	236	279	10.761	1.842
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	16.432	16.013
Contas a receber de clientes	5	24.814	26.551	47.382	54.071
Imóveis a comercializar	6	48.462	48.773	215.369	221.654
Outros créditos	7	2.245	2.653	14.302	15.606
		75.757	78.256	304.246	309.186
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	17.150	17.209	32.391	32.967
Imóveis a comercializar	6	15.508	15.508	129.416	129.416
Depósitos judiciais	15	23.414	23.453	34.990	36.266
Partes relacionadas	17	1.520.347	1.523.801	3.625	3.627
Investimentos	8	1.519.686	1.510.006	39.035	30.905
Imobilizado	-	62	113	62	113
		3.096.167	3.090.090	239.519	233.294
Total do ativo		3.171.924	3.168.346	543.765	542.480

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Balanco patrimonial
Em 31 de março

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	173.267	162.982	322.065	308.144
Fornecedores	-	8.953	9.627	11.713	12.444
Obrigações com credores do PRJ	10	11.175	11.359	11.175	11.359
Contas a pagar por aquisição de terrenos	11a	-	-	154	154
Salários e encargos sociais	-	685	614	688	614
Impostos e contribuições a recolher	12	245.168	243.933	344.833	342.348
Partes relacionadas	17	720.891	719.323	14.881	14.883
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16a	175	206	8.964	9.868
Outras contas a pagar	14	27.049	26.821	108.741	98.078
		1.187.363	1.174.865	823.214	797.892
Não circulante					
Fornecedores	-	24.168	24.168	24.168	24.168
Obrigações com credores do PRJ	10	57.391	50.525	120.819	105.647
Impostos e contribuições a recolher	15	7.447	7.447	11.321	11.321
Provisões para riscos	15	53.827	52.628	83.525	91.997
Provisões para garantias de obras	-	-	-	328	328
Impostos e contribuições diferidos	16a	315.182	317.231	350.242	355.567
Provisão para perdas em investimentos	13	2.404.682	2.393.495	9.292	9.292
Outras contas a pagar	14	-	-	-	27
		2.862.697	2.845.494	599.695	598.347
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
Capital social	23a	2.654.090	2.654.090	2.654.090	2.654.090
Ações em tesouraria	23a	(49.154)	(49.154)	(49.154)	(49.154)
Reserva de capital	23b	70.107	70.107	70.107	70.107
Prejuízos acumulados	-	(3.553.179)	(3.527.056)	(3.553.179)	(3.527.056)
		(878.136)	(852.013)	(878.136)	(852.013)
Participação dos não controladores		-	-	(1.008)	(1.746)
		(878.136)	(852.013)	(879.144)	(853.759)
Total do passivo e patrimônio líquido		3.171.924	3.168.346	543.765	542.480

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstração dos resultados

Períodos findos em 31 de março

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita de vendas / Provisão de distratos	18	(577)	(9.259)	8.255	(27.319)
Custo dos imóveis vendidos / Reversão de provisão de distratos	19	(312)	11.055	(6.712)	15.310
Resultado bruto		(889)	1.796	1.543	(12.009)
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas administrativas	20a	(2.546)	(2.769)	(2.560)	(2.793)
Despesas comerciais	20b	(48)	(109)	(1.036)	(703)
Administração e diretoria	17b	(732)	(744)	(732)	(744)
Depreciações e amortizações		(49)	(454)	(49)	(454)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(1.507)	(28.679)	8.131	(292)
Outras receitas (despesas) líquidas	20c	(2.730)	(2.547)	(5.598)	(7.355)
Prejuízo antes do resultado financeiro		(8.501)	(33.506)	(301)	(24.350)
Receitas financeiras	21	55	14	1.645	543
Despesas financeiras	21	(19.710)	(15.355)	(32.039)	(25.156)
Prejuízo ante do imposto de renda e da contribuição social		(28.156)	(48.847)	(30.695)	(48.963)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	16d	-	-	(453)	(207)
Diferidos	16d	2.033	-	5.763	(840)
Prejuízo do período		(26.123)	(48.847)	(25.385)	(50.010)
Resultado atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(26.123)	(48.847)
Acionistas não controladores		-	-	738	(1.163)
Resultado por ação atribuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)					
Básico	23c	(1,3757)	(2,5724)		
Diluído	23c	(1,3757)	(2,5724)		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial****Demonstração dos resultados abrangentes****Períodos findos em 31 de março**

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Prejuízo do período		(26.123)	(48.847)	(25.385)	(50.010)
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente do período		(26.123)	(48.847)	(25.385)	(50.010)
Resultado abrangente do período atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(26.123)	(48.847)
Acionistas não controladores		-	-	738	(1.163)
Resultado abrangente por ação atribuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)					
Básico	23c	(1,3757)	(2,5724)		
Diluído	23c	(1,3757)	(2,5724)		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais - R\$)

	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Patrimônio dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.783.143)	(1.108.100)	(363)	(1.108.463)
Prejuízo do período	-	-	-	(48.847)	(48.847)	(1.163)	(50.010)
Saldos em 31 de março de 2023	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.831.990)	(1.156.947)	(1.526)	(1.158.473)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.527.056)	(852.013)	(1.746)	(853.759)
Prejuízo do período	-	-	-	(26.123)	(26.123)	738	(25.385)
Saldos em 31 de Março de 2024	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.553.179)	(878.136)	(1.008)	(879.144)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstração dos fluxos de caixa
Períodos findos em 31 de março

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(28.156)	(48.847)	(30.695)	(48.963)
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa:				
Depreciações e amortizações	49	324	49	322
Perda estimada em créditos	(1.670)	6.255	(8.605)	3.403
Provisões para riscos	1.199	(844)	(8.435)	3.003
Baixa de depósitos judiciais	54	103	2.386	1.572
Provisão para garantias de obras	-	-	-	(264)
Resultado de equivalência patrimonial	1.507	28.679	(8.131)	292
Baixa de ativo imobilizado e intangível	-	-	2	-
Impostos e contribuições diferidos	(47)	(33)	(466)	(420)
Juros e encargos financeiros líquidos	10.416	15.339	14.052	24.507
	(16.648)	976	(39.843)	(16.548)
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Redução (aumento) em contas a receber de clientes	3.466	696	15.870	12.545
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	311	(11.055)	6.285	(15.059)
Redução (aumento) nos demais ativos	395	2.289	195	1.887
Aumento (redução) de impostos e contribuições	1.235	(121)	2.032	(441)
Aumento (redução) dos demais passivos	6.307	3.893	24.927	19.806
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(4.934)	(3.322)	9.466	2.190
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Resgastes(aplicação) de títulos e valores mobiliários	-	-	(419)	273
Aquisição de bens do imobilizado	-	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-	-	(419)	(273)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Transações com partes relacionadas	5.022	4.368	3	(213)
Empréstimos e financiamentos:				
Captações	2	-	2	-
Pagamentos	(133)	(1.005)	(133)	(1.449)
Pagamentos de Juros	-	-	-	(21)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	4.891	3.363	(128)	(1.683)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(43)	41	8.919	234
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	279	363	1.842	3.143
No fim do exercício	236	404	10.761	3.377
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(43)	41	8.919	234

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstração do valor adicionado

Períodos findos em 31 de março

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas				
Vendas de imóveis e serviços prestados	(178)	679	(1.101)	(6.352)
Outras receitas (despesas)	(12.100)	1.540	(992)	3.707
Baixa (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	(55)	(9.943)	9.828	(21.151)
	(12.333)	(7.724)	7.735	(23.796)
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(312)	11.055	(6.712)	15.310
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	7.295	(6.169)	(7.372)	(13.598)
	6.983	4.886	(14.084)	1.712
Valor adicionado bruto	(5.350)	(2.838)	(6.349)	(22.084)
Retenções				
Depreciações e amortizações	(49)	(454)	(49)	(454)
Valor líquido produzido pela entidade	(5.399)	(3.292)	(6.397)	(22.538)
Valor adicionado recebido em Transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.507)	(28.679)	8.130	(292)
Receitas financeiras	(6.176)	14	(11.553)	556
	(7.683)	(28.665)	(3.423)	264
Valor adicionado total a distribuir	(13.082)	(31.957)	(9.821)	(22.274)
Distribuição do valor adicionado				
Despesas com pessoal				
Remuneração direta	955	1.012	958	1.012
Benefícios	272	261	273	261
F.G.T.S.	48	52	48	52
	1.275	1.325	1.279	1.325
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(1.770)	276	(5.066)	1.119
Municipais	35	35	545	237
	(1.735)	311	(4.521)	1.356
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e despesas Bancárias	13.475	15.355	18.780	25.156
Aluguéis	26	(101)	26	(101)
	13.501	15.254	18.806	25.055
Remuneração de capitais próprios				
(Prejuízos incorridos) lucros retidos	(26.123)	(48.847)	(26.123)	(48.847)
	(26.123)	(48.847)	(26.123)	(48.847)
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	738	(1.163)
	(13.082)	(31.957)	(9.821)	(22.274)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (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 306 sociedades integrantes do seu grupo econômico. As SPE´s com patrimônio de afetação e saldo de empréstimos e financiamentos não foram agregadas ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ) da Companhia. O pedido de Recuperação Judicial foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juizado e 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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

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, 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:

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)**

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 março de 2024 é assim demonstrada:

Dívidas:	CCB	SFH	Total
Tipos de garantia:			
Alienação fiduciária	171.732	-	171.732
Alienação fiduciária e hipoteca	-	148.798	148.798
Total	171.732	148.798	320.530
Nota explicativa nº	9	9	

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

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

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).

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) prejuízo no período findo em 31 de março de 2024, bem como passivo a descoberto individuais e consolidados de R\$ 26.123 e R\$ 25.385 e R\$(878.136) e R\$(879.144), respectivamente; (ii) passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$(1.111.606) e R\$ (518.968), respectivamente.

O êxito do processo de recuperação judicial possibilitará a continuidade das operações da Companhia e suas controladas. 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.

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.

Ainda no âmbito dos esforços para obter êxito no PRJ, 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

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

a Companhia. Assim que ocorra, os efeitos contábeis serão refletidos nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

2. Apresentação das principais práticas e políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias 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.

A preparação das informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas e políticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos, vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.15.

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas estão em conformidade com a NBT TG 21 Demonstração Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que 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 informações financeiras intermediárias 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.

A Companhia desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico - SPE e de consórcios, com a segregação dos

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

ativos relativos a esses empreendimentos por meio dessas estruturas.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações financeiras intermediárias 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 de decisão sobre a gestão das operações da 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.

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.

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

2.4. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia.

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

As informações financeiras intermediárias individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. As informações financeiras consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting" emitida pelo "Internacional Accounting Standards Board" IASB, aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 emitido pela CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda da Companhia.

As referidas orientações vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em períodos/exercícios subsequentes.

Essas informações estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 - Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em: (i) informações relevantes para os usuários, (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e (iii) de riscos.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

aprovadas pelo Conselho de Administração.

2.5. 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 Controlado em Conjunto — Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto	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 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.	a partir de 1º de janeiro de 2024
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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 	a partir de 1º de janeiro de 2024

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	<p>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.</p> <p>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 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.</p>	a partir de 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.

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 2024 como abaixo especificado com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Alteração
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 dozes meses da data do balanço patrimonial. Vigência 1º de Janeiro de 2024.

Para os pronunciamentos vigentes a partir 1º de janeiro de 2024, a Administração da Companhia avaliou e concluiu que não há impactos práticos de que tais itens podem ter em suas demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores de caixa e equivalentes de caixa são representados, substancialmente, por saldos bancários e investimentos financeiros em poupança com rentabilidade média

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)**

de 0,5915 % ao mês (7,60% a.a.).

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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	236	279	10.760	1.839
Caderneta de poupança vinculada	-	-	1	3
Circulante	236	279	10.761	1.842

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Fundos de investimento (i)	16.432	14.912
Operações compromissadas	-	1.101
Circulante	16.432	16.013

(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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Venda de terrenos	35.268	35.268	48.859	48.859
Unidades concluídas	77.197	78.934	236.722	252.592
Prestação de serviços	-	-	520	520
	112.465	114.202	286.101	301.971
Perdas estimadas de créditos (PEC)	(5.325)	(5.609)	(11.609)	(11.998)
Provisão para distratos	(65.176)	(64.833)	(194.719)	(202.935)
	(70.501)	(70.442)	(206.328)	(214.933)
	41.964	43.760	79.773	87.038
Circulante	24.814	26.551	47.382	54.071
Não circulante	17.150	17.209	32.391	32.967

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

financiaram o projeto.

Não houve ajuste a valor presente líquido contabilizado ao resultado, na rubrica de venda de imóveis no período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencidas				
Até 60 dias	26	23	129	205
De 61 a 90 dias	6	50	60	190
De 91 a 180 dias	23	75	340	564
Acima de 180 dias	5.410	7.030	27.535	33.637
	5.465	7.178	28.064	34.596
A vencer				
Até 1 ano	19.350	19.374	19.318	19.475
De 2 a 3 anos	1.615	1.648	14.165	14.405
Acima de 3 anos	15.534	15.560	18.226	18.562
	36.499	36.582	51.709	52.442
	41.964	43.760	79.773	87.038

A movimentação das perdas estimadas de créditos e da provisão para distratos no período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
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)
Adições (PEC)	-	(574)
Reversões (PEC)	379	1.157
(Adições)Reversões Provisão para distratos	(438)	8.022
Saldo em 31 de março de 2024	(70.501)	(206.328)

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 março de 2024, o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 1.534 na controladora e no consolidado (R\$ 1.624 em 31 de dezembro de 2023), conforme Nota Explicativa nº 9.b.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)****6. Imóveis a comercializar**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos (i)	18.913	18.913	144.417	150.360
Provisão para distratos (i)	40.772	41.083	136.885	137.652
Terrenos para futuras incorporações	15.508	15.508	176.751	176.752
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques	(11.223)	(11.223)	(113.268)	(113.694)
	63.970	64.281	344.785	351.070
Circulante	48.462	48.773	215.369	221.654
Não circulante	15.508	15.508	129.416	129.416

(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 no período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
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
Adições Provisão para distratos	1.191	3.993
Reversões Provisão para distratos	(1.502)	(4.760)
Saldos em 31 de março de 2024	40.772	136.885

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 de R\$ 1.102 em 31 de março de 2024 no consolidado (R\$ 4.487 em 31 de dezembro de 2023), conforme nota explicativa nº 19.

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 março 2024, a Administração da Companhia identificou indícios de perda (e/ou reversões) no valor recuperável em imóveis concluídos e terrenos para futuras incorporações de R\$ 0,4MM.

7. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Impostos a recuperar	695	695	6.487	6.631

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)**

Despesas antecipadas	-	363	-	363
Outros (i)	1.550	1.595	7.815	8.612
	<u>2.245</u>	<u>2.653</u>	<u>14.302</u>	<u>15.606</u>

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

8. Investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Controladas				
Integrais	1.501.982	1.492.302	-	-
	<u>1.501.982</u>	<u>1.492.302</u>	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	16.780	16.780	37.320	29.190
Excedente ao valor contábil na compra	924	924	1.715	1.715
	<u>1.519.686</u>	<u>1.510.006</u>	<u>39.035</u>	<u>30.905</u>

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 do período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos do período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>1.528.195</u>	<u>24.662</u>
Adições (reduções) aos investimentos	355	900
Resultado de equivalência patrimonial	(142.098)	4.936
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 13)	123.554	407
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>1.510.006</u>	<u>30.905</u>

Controladora **Consolidado**

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)**

Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.510.006	30.905
Adições (reduções) aos investimentos	1	-
Resultado de equivalência patrimonial	(1.508)	8.130
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 13)	11.187	-
Saldo em 31 de março de 2024	1.519.686	39.035

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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Créditos imobiliários (a)	-	-	148.798	145.162
Cessão de créditos (b)	1.534	1.624	1.534	1.624
Empréstimos para capital de giro (c)	171.733	161.358	171.733	161.358
	173.267	162.982	322.065	308.144
Circulante	173.267	162.982	322.065	308.144
Não circulante	-	-	-	-

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

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

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

c) Empréstimos para capital de giro (Corporativas)

Recursos utilizados no desenvolvimento dos projetos imobiliários, sendo que após aditamentos de contratos com renegociações dos prazos de vencimentos e dos custos financeiros, estão sujeitos a encargos de 111% do CDI. O principal e juros são amortizados em parcelas mensais, semestrais e anuais, iniciando-se em 2017 e com liquidação final em 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 do período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023.

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencidas até 2023	173.267	162.982	322.065	308.144
	173.267	162.982	322.065	308.144

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	289.717	591.273
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)

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>162.982</u>	<u>308.144</u>
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	162.982	308.144
Adições	2	2
Pagamentos do principal	(133)	(133)
Juros incorridos	10.416	14.052
Saldo em 31 de março de 2024	<u>173.267</u>	<u>322.065</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 Plano de Recuperação Judicial (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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (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	Classe	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo após opções credores	Correção monetária	Saldo a pagar Dez/2023	Correção Monetária	Adições e Baixas	Saldo a pagar Mar/2024	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Mar/2024
Credor trabalhista													
	Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	29	1.316	(1)	(94)	1.221	(49)	1.172
	Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	171	7.691	27	725	8.444	(829)	7.615
	Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	114	5.133	1	(216)	4.919	(199)	4.720
	Classe I	C	12/12/2024	TR	Única	702	16	718	(5)	(254)	468	(41)	418
	Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	593	6.525	43	(519)	6.049	(3.754)	2.295
	Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	4	48	1	-	49	(39)	10
	Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	147	2.541	32	134	2.706	(2.444)	262
	Classe I	G	01/12/2023	TR	Única	459	10	469	3	85	557	(553)	4
						23.356	1.085	24.441	101	(138)	24.404	(7.909)	16.495
Credor com garantia real													
	Classe II (com venda de ativos)	Garantia Real	01/12/2027	IPCA	Única	-	-	-	-	-	-	-	-
Credor quirografário													
	Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	102	4.575	5	(16)	4.565	(185)	4.380
	Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024	TR	Única	416	9	426	1	-	426	(13)	413
	Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	92	4.145	9	154	4.308	(840)	3.468
	Classe III	C - II	01/12/2023	TR	Única	6.595	152	6.747	9	0	6.946	(6.796)	50
	Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	2.347	25.808	428	133	26.368	(16.363)	10.005
	Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	4.400	58.976	689	(431)	59.234	(47.021)	12.212
	Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	890	15.415	111	(330)	15.196	(13.727)	1.469
	Classe III	G	01/12/2023	TR	Única	753.917	17.167	771.084	924	(2.794)	769.214	(763.643)	5.571
	Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	63.053	3.988	67.042	949	-	67.991	(53.757)	14.233
						925.159	29.149	954.307	3.124	(3.284)	954.147	(902.346)	51.801
Credor ME/EPP													
	Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	2	75	0	-	76	(3)	72
	Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	1	9	0	-	9	(6)	3
	Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	46	803	7	-	810	(732)	78
	Classe IV	F	01/12/2023	TR	Única	14.569	332	14.901	39	835	15.776	(15.661)	114
						15.408	381	15.788	46	835	16.670	(16.402)	268
	Total geral					963.923	30.614	994.537	3.272	(2.588)	995.221	(926.656)	68.565
	Ano de vencimento												
			2024			11.970	273	12.243	2	(580)	11.665	(490)	11.175
			2025			176.323	12.680	189.002	2.296	(134)	191.164	(139.512)	51.652
			2023			775.630	17.662	793.292	975	(1.874)	792.392	(786.653)	5.739
			Total			963.923	30.614	994.537	3.272	(2.588)	995.221	(926.656)	68.565
	CP					11.970	273	12.243	2	(580)	11.665	(490)	11.175
	LP					951.953	30.342	982.294	3.269	(2.008)	983.556	(926.166)	57.391

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Consolidado				Número de parcelas	Saldo após opções credores	Correção monetária	Saldo a pagar 'Dez/2023	Correção Monetária	Adições e Baixas	Saldo a pagar 'Mar/2024	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Mar/2024
Classes	Opção	Início pagamentos	Correção									
Credor trabalhista												
Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	29	1.316	(1)	(94)	1.221	(49)	1.172
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	171	7.691	27	725	8.444	(829)	7.615
Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	114	5.133	1	(216)	4.919	(199)	4.720
Classe I	C	12/12/2024	TR	Única	702	16	718	(5)	(254)	458	(41)	418
Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	593	6.525	43	(519)	6.049	(3.754)	2.295
Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	4	48	1	-	49	(39)	10
Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	147	2.541	32	134	2.706	(2.444)	262
Classe I	G	01/12/2063	TR	Única	459	10	469	3	85	557	(553)	4
					23.356	1.085	24.441	101	(138)	24.404	(7.909)	16.495
Credor com garantia real												
Classe II (com venda de ativos)	Garantia Real	01/12/2027	IPCA	Única	85.123	5.384	90.507	1.281	-	91.789	(28.360)	63.428
					85.123	5.384	90.507	1.281	-	91.789	(28.360)	63.428
Credor quirografário												
Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	102	4.575	5	(16)	4.565	(185)	4.380
Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024	TR	Única	416	9	426	1	-	426	(13)	413
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	92	4.145	9	154	4.308	(840)	3.468
Classe III	C - II	01/12/2063	TR	Única	6.685	152	6.837	9	0	6.846	(6.796)	50
Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	2.347	25.808	428	133	26.368	(16.363)	10.005
Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	4.400	58.976	689	(431)	59.234	(47.021)	12.212
Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	890	15.415	111	(330)	15.196	(13.727)	1.469
Classe III	G	01/12/2063	TR	Única	753.917	17.167	771.084	924	(2.794)	769.214	(763.643)	5.571
Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	83.053	3.988	87.042	949	-	87.991	(83.757)	14.233
					925.159	29.149	954.307	3.124	(3.284)	954.147	(902.346)	51.801
Credor ME/EPP												
Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	2	75	0	-	76	(3)	72
Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	1	9	0	-	9	(6)	3
Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	46	803	7	-	810	(732)	78
Classe IV	F	01/12/2063	TR	Única	14.569	332	14.901	39	835	15.776	(15.661)	114
					15.408	381	15.788	46	835	16.670	(16.402)	268
Total geral					1.049.046	35.998	1.085.044	4.553	(2.588)	1.087.010	(955.016)	131.994
Ano de vencimento												
2024					11.970	273	12.243	2	(580)	11.665	(490)	11.175
2025					176.323	12.680	189.002	2.296	(134)	191.164	(139.512)	51.652
2027					85.123	5.384	90.507	1.281	-	91.789	(28.360)	63.428
2063					775.630	17.662	793.292	975	(1.874)	792.392	(786.653)	5.739
Total					1.049.046	35.998	1.085.044	4.553	(2.588)	1.087.010	(955.016)	131.994
CP					11.970	273	12.243	2	(580)	11.665	(490)	11.175
LP					1.037.076	35.725	1.072.801	4.550	(2.008)	1.075.345	(954.526)	120.819

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	
	31/03/2024	31/12/2023
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154
Circulante	154	154

O total de R\$ 154 no consolidado será pago em moeda corrente, conforme o fluxo de pagamentos, definido pela realização de caixa dos projetos a serem lançados.

Essas contas a pagar estão garantidas por notas promissórias e/ou fianças.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)****12. Impostos e contribuições a recolher**

Os saldos dos impostos e contribuições a recolher do período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023 estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
PIS a Recolher	1.449	1.119	7.386	6.967
COFINS a Recolher	7.556	5.538	35.899	33.463
IRPJ a Recolher	78.794	80.136	104.747	105.319
CSLL a Recolher	28.686	28.328	41.208	41.196
CSRF a Recolher	-	-	12	8
ISS a Recolher	359	392	2.152	2.165
IRRF a Recolher	96	191	101	199
RET a Recolher	-	-	24.486	24.195
CPRB a Recolher	-	-	613	607
SubTotal de Impostos a recolher	116.940	115.704	216.604	214.119
Multa Fiscal por Infração	128.229	128.229	128.229	128.229
Total de Impostos a recolher	245.168	243.933	344.833	342.348
Circulante	245.168	243.933	344.833	342.348
Não circulante	-	-	-	-

13. Provisão para perda de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Provisão para patrimônio líquido negativo das investidas	2.404.682	2.393.495	9.292	9.292

A movimentação das provisões para perdas em investimentos do período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023 é assim apresentada:

	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
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.393.495	9.292
Transferido do investimento (Nota nº 8)	11.187	-
Saldo em 31 de março de 2024	2.404.682	9.292

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

Os respectivos saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido negativo e resultado do período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023 destas investidas estão detalhados no Anexo I deste relatório.

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	98	993	28.225	27.404
Provisões para distratos	25.263	24.388	58.540	59.572
Retenções contratuais de fornecedores	25	25	1.532	1.711
Contas a pagar - contencioso (ii)	248	-	15.070	4.039
Outros	1.415	1.415	5.374	5.379
	27.049	26.821	108.741	98.105
Circulante	27.049	26.821	108.741	98.078
Não circulante	-	-	-	27

(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.

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\$ 1.140 em 31 de março de 2024 (R\$ 1.555 em 31 de dezembro de 2023).

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

Notas Explicativas **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 125.905 em 31 de março de 2024 (R\$ 132.658 em 31 de dezembro de 2023).

c) Questões tributárias

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

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

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

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

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

	31/03/2024		31/12/2023	
	Depósito judicial	Provisões	Depósito judicial	Provisões
Controladora				
Cíveis	5.655	21.286	5.694	19.717
Trabalhistas	3.037	18.075	3.037	18.445
Tributárias	-	14.466	-	14.466
Provisões para riscos	8.692	53.827	8.731	52.628
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	14.722	4.516	14.722	4.516
PPI-2017 (apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante" - vide 16E)	-	2.931	-	2.931
Impostos e contribuições a recolher não circulante	14.722	7.447	14.722	7.447
	23.414	61.274	23.453	60.075

	31/03/2024		31/12/2023	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões
Consolidado				
Cíveis	11.473	42.008	12.750	51.050
Trabalhistas	8.522	27.051	8.521	26.481
Tributárias	523	14.466	523	14.466
Provisões para riscos	20.518	83.525	21.794	91.997
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	14.472	4.516	14.472	4.516
Parcelamentos Municipais (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	-	6.805	-	6.805
Impostos e contribuições a recolher não circulante	14.472	11.321	14.472	11.321
Total	34.990	94.846	36.266	103.318

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

	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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Depósitos judiciais		
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23.453	36.266
Depósitos efetuados/atualização	15	1.110
Depósitos baixados	(54)	(2.386)
Saldo em 31 de março de 2024	23.414	34.990

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Provisões		
Saldo em 31 de dezembro de 2022	127.503	271.784
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	26.535	61.084
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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Provisões		
Saldo em 31 de dezembro de 2023	60.075	103.318
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	1.422	3.567
Baixas e pagamentos	(223)	(12.002)
Transferência para Credores da Recuperação Judicial	-	(37)
Saldo em 31 de março de 2024	61.274	94.846

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

Passivo	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
COFINS e PIS	288	335
IRPJ e CSLL (Recuperação Judicial)	315.069	317.102
Circulante	175	206
Não circulante	315.182	317.231

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Passivo	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
Empresas tributadas pelo Lucro Real		
Imposto de renda e contribuição social	19.268	20.418
Imposto de renda e contribuição social (Recuperação Judicial)	324.711	329.132
COFINS e PIS	9.177	9.420
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	19	27
COFINS e PIS	21	29
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	1.829	2.003
COFINS e PIS	2.167	2.373
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	967	976
COFINS e PIS	1.047	1.057
	359.206	365.435
Circulante	8.964	9.868
Não circulante	350.242	355.567

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.

Foi lançado a título de imposto diferido o valor de R\$ 315.182 na controladora e R\$ 324.711 no consolidado (em 31 de dezembro de 2023, R\$ 317.096 na controladora e 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

	31/03/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	3.119	3.620
Compensação de prejuízo fiscal	(3.119)	(3.620)
(=) Base de cálculo	-	-
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	315.182	317.102
Passivo diferido	315.182	317.102

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)**

Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	80.958	85.793
Compensação de prejuízo fiscal	(24.287)	(25.739)
(=) Base de cálculo	56.671	60.054
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos	19.155	20.418
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	9.642	12.030
Passivo diferido	343.979	349.550

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	31/03/2024	31/12/2023
Controladora	2.602.700	2.598.995
Compensação de diferenças temporárias	(3.119)	(3.620)
	2.599.581	2.595.375
Empresas controladas	2.974.407	2.967.941
Compensação de diferenças temporárias	(24.287)	(25.738)
	2.950.120	2.942.203
	5.549.701	5.537.578

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	(89)	(66)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	(4)	(1)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(341)	(107)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(19)	(33)
Total de impostos correntes	-	-	(453)	(207)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Diferença de apropriação do lucro imobiliário				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	1.152	(980)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	7	2
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	174	102
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	9	36
Impostos Diferidos (Recuperação Judicial)	2.033	-	4.421	-
Total de impostos diferidos	2.033	-	5.763	(840)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

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 períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023, à alíquota nominal:

	Controladora	
	31/03/2024	31/03/2023
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(28.156)	(48.847)
Adições (exclusões) permanentes		
Equivalência Patrimonial	1.507	28.679
Outras Adições e exclusões	5.587	(3.857)
Adições (exclusões) temporárias:		
Prejuízo real	(21.062)	(24.025)
Compensação de Prejuízo Fiscal 30%	(21.062)	(24.025)
Base de Cálculo	-	-
	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(30.695)	(48.223)
(-) Lucro líquido – empresas lucro presumido e RET	(2.541)	(15.033)
Prejuízo do exercício - lucro real	(28.154)	(33.930)
(-) Despesa/receita com imposto de renda e contribuição social	1.063	(1.046)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(29.217)	(32.144)
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	9.934	10.929
Equivalência patrimonial	2.765	(100)
Compensação de prejuízo fiscal	(46)	(39)
Créditos fiscais não constituídos	(11.590)	(11.836)
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	1.063	(1.046)
Recomposição do imposto corrente e diferido		
Impostos sobre o lucro - diferido (receita)	1.227	538
Impostos sobre o lucro - diferido (despesa)	(75)	(1.518)
Impostos sobre o lucro - diferido RJ (despesa)	7.798	-
(=) Impostos sobre o lucro – diferido – Apropriação lucro imobiliário (1)	1.152	(980)
(+) Impostos sobre o lucro – corrente (despesa) (2)	(89)	(66)
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2)	1.063	(1.046)
(+) Impostos sobre o lucro – diferido RJ (despesa) (3)	7.798	-
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2-3)	8.861	(1.046)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)****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 31/03/2024	% do ativo
Pontal Das Américas	48.517	543.765	8,92%
Alta Vista Piedade	42.685	543.765	7,85%
Rossi Mais	28.485	543.765	5,24%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	19.494	543.765	3,59%
Rossi Atual Alto Da Lapa	13.389	543.765	2,46%
Rossi Mais Parque Iguaçu	12.072	543.765	2,22%
Rossi Litorâneo	11.229	543.765	2,07%
Rossi Mais Horizontes	9.061	543.765	1,67%
Espaço Vip Residencial	8.228	543.765	1,51%
Rossi Praças Ipê Roxo	8.169	543.765	1,50%
Arte Studios Residencial	3.209	543.765	0,59%
Palacio Imperial	1.278	543.765	0,24%
Rossi Mais Jardins De Paulínia	1.221	543.765	0,22%

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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.516.749	1.520.174	-	-
Não controladas	3.625	3.627	3.625	3.627
	1.520.374	1.523.801	3.625	3.627
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	706.037	704.440	-	-
Não controladas	14.881	14.883	14.881	14.883
	720.918	719.323	14.881	14.883
Total líquido Ativo (Passivo)	799.456	804.478	(11.256)	(11.256)

Os saldos de ativos e passivos do período findo 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023 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 2024, foi fixada em até R\$ 7.151 (R\$ 10.825 para o exercício de 2023) 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:

	Controladora e Consolidado	
	Remuneração anual 31/03/2024	Remuneração anual 31/03/2023
Remuneração da administração e diretoria		
Conselheiros de Administração e Fiscal	283	427
Diretores estatutários	449	317
	732	744

Os Conselheiros supracitados referem-se aos membros dos Conselhos Fiscal e de Administração, tendo como número de membros 3 e 5, respectivamente, para o período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo 31 de dezembro de 2023.

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria detêm em conjunto 766.317 ações da Companhia.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)****18. Receita de vendas / Provisão de distratos**

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita com vendas de imóveis	422	820	16.172	8.118
Distratos efetivados	(600)	(141)	(17.273)	(14.470)
Provisão de despesas (Reversão de despesas) para distratos	(433)	(9.951)	9.245	(21.199)
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	35	13	111	232
	(577)	(9.259)	8.255	(27.319)

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	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Custo de obra e incorporação	-	(1.090)	(4.843)	(2.101)
Provisão para distratos (Custo)	(312)	12.145	(767)	17.529
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	-	-	(1.102)	(118)
	(312)	11.055	(6.712)	15.310

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Salários e benefícios a empregados	(1.068)	(1.143)	(1.068)	(1.143)
Serviços de terceiros	(1.034)	(1.050)	(1.048)	(1.066)
Aluguéis	(25)	101	(25)	101
Energia, água e comunicação	(11)	(14)	(11)	(14)
Outras despesas	(408)	(663)	(408)	(671)
	(2.546)	(2.769)	(2.560)	(2.793)

b) Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Marketing e publicidade	(428)	(117)	(1.618)	(749)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	380	8	582	46
	(48)	(109)	(1.036)	(703)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)****c) Outras receitas (despesas) líquidas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas com garantias de obras concluídas	(7)	(1)	(7)	(21)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(3.465)	(1.503)	(4.753)	(6.036)
Outras receitas (despesas) líquidas	2.079	(1.043)	1.239	(1.298)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques	-	-	426	-
Provisão/reversão com atualização de impostos	(1.337)	-	(2.503)	-
	(2.730)	(2.547)	(5.598)	(7.355)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas Financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	-	4	571	236
Juros ativos sobre mútuos e clientes	23	5	217	140
Outras receitas financeiras	32	5	857	167
	55	14	1.645	543
Despesas Financeiras:				
Despesas bancárias	-	-	(26)	(16)
Impostos sobre Operações Financeiras – IOF	-	-	-	-
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(10.441)	(15.349)	(14.080)	(24.522)
Descontos concedidos	(16)	(1)	(375)	(396)
Outras despesas financeiras	(9.253)	(5)	(17.558)	(222)
	(19.710)	(15.355)	(32.039)	(25.156)
	(19.655)	(15.341)	(30.394)	(24.613)

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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, representado por 20.000.000 ações ordinárias nominativas (pós-grupamentos). O capital social autorizado é de 20.000.000 de ações

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

ordinárias. O capital social está assim representado em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro 2023:

Descrição	31/03/2024	31/12/2023
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 março 2024, haviam sido adquiridas e permaneciam em tesouraria 245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154. Os custos mínimos, médio ponderado e máximo por ação são, respectivamente, de R\$ 1,00, R\$ 9,35 e R\$ 25,32, (R\$ 10,00, R\$ 93,50 e R\$ 253,20, pós-grupamento de ações) e o valor de mercado dessas ações em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 4,00 e R\$ 4,02 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)	31/03/2024	31/03/2023
Resultado do exercício	(26.123)	(48.847)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	(1,3757)	(2,5724)

(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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)**

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

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

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

	Nota	Controladora			
		31/03/2024		31/03/2023	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	8/13	11.188	11.188	20.926	20.926
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/14	(59)	(59)	(6.255)	(6.255)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	8/17	-	-	(16)	(16)
Total		11.129	11.129	14.655	14.655

	Nota	Consolidado			
		31/03/2024		31/03/2023	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	8/13	-	-	(429)	(429)
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/14	8.605	8.605	3.403	3.403
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	8/17	-	-	531	531
Total		8.605	8.605	3.505	3.505

25. Seguros (não auditado)

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\$	31/03/2024	31/03/2023
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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)**

Categoria	Controladora		Consolidado		
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	236	279	10.761	1.842
Títulos e valores mobiliários		-	-	16.432	16.013
Fundos de investimentos, Operações compromissadas, CDBs e Outros	Custo Amortizado	-	-	16.432	16.013
Contas a receber de clientes	Valor Justo ao Resultado	41.964	43.760	79.773	87.038
Partes relacionadas	Valor Justo ao Resultado	1.520.374	1.523.801	3.625	3.627
Depósitos Judiciais	Valor Justo ao Resultado	23.414	23.453	34.990	36.266
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos					
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	Custo Amortizado	-	-	148.798	18.427
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	171.733	287.171	171.732	287.171
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	1.534	2.546	1.534	2.546
Debêntures	Custo Amortizado	-	-	-	-
Fornecedores	Custo Amortizado	33.120	33.795	35.879	36.612
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	Valor Justo ao Resultado	68.566	61.884	131.994	117.006
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado	-	-	154	154
Partes relacionadas	Custo Amortizado	720.918	719.323	14.881	14.883
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)	Custo Amortizado	27.049	26.821	108.748	98.078

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 financeiras 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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)**

objetivos estratégicos da instituição.

Nesta análise de gestão de capital a Companhia avalia o fluxo operacional necessário para manter o nível sustentável de recursos disponíveis para liquidar os passivos, investir e manter reservas para futuras contingências.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Recursos próprios				
Passivo a descoberto	(878.135)	(852.013)	(879.149)	(853.759)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	171.733	161.358	320.532	306.520
Cessão de créditos	1.534	1.624	1.534	1.624
Recursos de terceiros – total	173.267	162.982	322.065	308.144
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	236	279	27.193	17.855
Dívida líquida	173.032	162.703	294.873	290.289

Risco de liquidez

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

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

Risco de crédito

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de Reais)****Risco de mercado**

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

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

Operação	Controladora				
	Posição 31/03/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	41.964	IGPM	3,6500% 1.532	4,5625% 1.915	5,4750% 2.298
Depósitos Judiciais			1,2400%	0,9300%	0,6200%
	23.414	TR	290	218	145
Empréstimos para capital de giro	171.733	CDI	12,3500% 21.209	15,4375% 26.511	18,5250% 31.814
Cessão de crédito	1.534	INCC	3,4821% 53	4,3526% 67	5,2232% 80
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	54.333	TR	1,24% 674	1,55% 842	1,86% 1.011
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	14.234	IPCA	3,93% 559	4,91% 698	5,89% 838
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	1.513	IGPM	3,6500% 55	2,7375% 41	1,8250% 28

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Operação	Consolidado				
	Posição 31/03/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Caderneta de poupança	1	TR	1,2400% 0	0,9300% 0	0,6200% 0
Operações compromissadas - DI	16.432	CDI	12,3500% 2.029	9,2625% 1.522	6,1750% 1.015
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	79.253	IGPM	3,6500% 2.893	4,5625% 3.616	5,4750% 4.339
Depósitos Judiciais	34.990	TR	1,2400% 434	0,9300% 325	0,6200% 217
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	148.798	TR	1,2400% 1.845	1,5500% 2.306	1,8600% 2.768
Empréstimos para capital de giro	171.733	CDI	12,3500% 21.209	15,4375% 26.511	18,5250% 31.814
Cessão de crédito	1.534	INCC	3,4821% 53	4,3526% 67	5,2232% 80
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	117.760	TR	1,2400% 1.460	1,5500% 24	1,8600% 29
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	14.233	IPCA	1,2400% 176	0,9300% 132	0,6200% 88
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	INCC	3,4821% 5	4,3526% 7	5,2232% 8
Outras contas a pagar (outros)	15.070	INCC	3,4821% 525	4,3526% 656	5,2232% 787
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	33.599	IGPM	3,6500% 1.226	2,7375% 920	1,8250% 613

Notas Explicativas **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(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 período findo em 31 de março de 2024 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 14 de maio de 2024.

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Anexo I

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 março de 2024:

Descrição	Março - 2024								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	108.008	98.518	(11.306)	76	100%	76	(11.371)	42.211	30.840
ALTOS DO FAROL	77.208	61.854	(16.928)	(322)	100%	(322)	(16.590)	40.499	23.909
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	1.231	(90)	-	100%	-	(90)	90	-
ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS ALEIXO	9.045	2.977	(6.076)	3	100%	3	(6.079)	6.079	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	70.240	35.559	(34.412)	177	100%	177	(34.585)	34.585	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	115.700	102.555	(13.202)	6	100%	6	(13.174)	34.125	20.951
ART STUDIOS	31.530	2.879	(28.530)	(9)	100%	(9)	(28.521)	28.521	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	71.401	69	(72.047)	-	100%	-	(71.975)	71.975	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.642	36	(28.596)	(8)	100%	(8)	(28.560)	28.560	-
ATUAL MORADA	29.098	20.687	(8.721)	23	100%	23	(8.735)	17.613	8.878
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	4	(346)	(4)	100%	(4)	(342)	342	-
BOULEVARD REBOUÇAS	291	84	249	324	100%	324	(76)	76	-
BUSINESS COMPLETO	16.494	12.592	(7.326)	(50)	100%	(50)	(7.268)	12.750	5.481
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	47.969	45.227	(3.041)	(6)	100%	(6)	(3.034)	3.280	246
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.538	35.162	3.530	(0)	100%	(0)	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	186	232	186	(1)	100%	(1)	186	-	186
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.718	51.234	25.626	105	100%	105	25.519	-	25.519
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.607	16.691	5.715	(0)	100%	(0)	5.712	-	5.712
CONDOMÍNIO OCEANO	5.070	3.396	(142)	(20)	100%	(20)	(122)	122	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.846	8.602	(13.253)	3	100%	3	(13.242)	13.242	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.028	2.586	(79.077)	(1)	100%	(1)	(78.998)	78.998	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	117.225	138.045	16.123	(1)	100%	(1)	16.124	-	16.124
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.985	1.257	(6.728)	(0)	100%	(0)	(6.728)	6.728	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	139	68	(0)	100%	(0)	68	-	68
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	34.502	8.185	(56.580)	(401)	100%	(400)	(56.123)	56.123	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	9.191	7.966	(1.723)	(13)	100%	(13)	(1.708)	1.708	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	69.139	45.287	(24.219)	4	100%	4	(24.199)	24.199	-
FIATECI	150.792	82.802	(50.525)	(47)	100%	(47)	(50.396)	82.336	31.941
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	633	(188)	(6)	100%	(6)	(182)	182	-
GARDEN UP	7.272	6.973	660	450	100%	450	209	651	860
GIARDINO BEIRA RIO	29.023	27.681	(1.417)	(3)	100%	(3)	(1.414)	4.823	3.409
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.715	4.329	2.942	-	100%	-	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.723	21.122	581	792	100%	792	(211)	371	160
HORIZON JARDINS	31.697	36.146	3.509	(22)	100%	(22)	3.527	5.717	9.244
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	22.297	24.653	2.098	10	100%	10	2.098	9.754	11.852
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.650	5.773	(1.050)	(2)	100%	(2)	(1.047)	3.755	2.708
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	37.741	29.565	(7.934)	(14)	100%	(14)	(7.913)	13.872	5.959
ILLIMITÉ	5.200	4.191	(1.128)	(1)	100%	(1)	(1.126)	1.126	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	47.439	38.206	(9.584)	2	100%	2	(9.576)	9.576	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	246	365	143	(0)	100%	(0)	143	-	143
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	92.351	72.541	(22.083)	67	100%	67	(22.108)	43.330	21.222
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.200	67.669	31.719	(21)	100%	(21)	31.740	-	31.740
MAIS RECANTO DA TAQUARA	14.956	16.306	1.228	(3)	100%	(3)	1.231	1.251	2.482
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	455	(101)	(4)	100%	(4)	(98)	98	-
MONT SERRAT	176	46	(89)	(0)	100%	(0)	(89)	89	-
NATURA RECREIO	6.419	9.256	3.147	(1)	100%	(1)	3.148	-	3.148
NEO RIBEIRÃO	52.695	42.085	(12.312)	(2)	100%	(2)	(12.309)	21.079	8.770
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	14.860	3.044	(12.196)	(12)	100%	(12)	(12.184)	12.184	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	71.802	71.715	724	6	100%	6	718	27.820	28.538
PAES DE BARROS/ SP	153	305	153	-	100%	-	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	2.882	1.130	(3.564)	(152)	100%	(0)	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	17.541	7.311	(9.958)	(77)	100%	(77)	(9.871)	12.434	2.563
PARQUE LARANJEIRAS	18.032	21.119	2.257	31	100%	31	2.223	-	2.223
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	59.407	37.742	(21.471)	28	100%	28	(21.499)	28.606	7.108
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	67	5	(0)	100%	(0)	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	390.041	401.044	23.842	(358)	100%	(358)	24.307	106.329	130.636
PERSONA VENTURA	79.966	64.363	(15.563)	(3)	100%	(3)	(27.109)	38.697	11.588
PERVINÇA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	350	(3.495)	(1)	100%	(1)	(3.494)	3.494	-
PIER RESIDENCIAS	27.160	43.363	17.547	(5)	100%	(5)	17.553	-	17.553
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	97.551	48.517	(636)	(42)	100%	(42)	(593)	593	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.635	32.935	8.045	(3)	100%	(3)	8.043	-	8.043
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	60.653	57.323	(3.469)	(3)	100%	(3)	(3.466)	3.466	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	13.142	8.287	(4.552)	12	100%	12	(4.560)	4.560	-
REGIÃO DOS LAGOS	2.110	960	(232)	-	50%	(0)	(116)	116	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	34.086	33.469	(629)	(0)	100%	(0)	(628)	628	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.811	6.601	1.210	13	100%	13	(788)	788	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.071	8.584	8.065	(0)	100%	(0)	8.065	-	8.065

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Descrição	Março - 2024								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	67.392	7.835	(55.959)	(26)	100%	(26)	(55.876)	55.876	-
ROSSI 145	22.651	20.907	(1.544)	7	100%	7	(1.549)	10.339	8.790
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	77.157	75.187	(2.495)	(7)	100%	(7)	(2.485)	22.050	19.564
ROSSI ANDRADAS OFFICE	16.413	9.255	(13.356)	(13)	100%	(13)	(13.330)	19.730	6.401
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	11.308	3.558	(12.477)	(302)	100%	(302)	(21.175)	21.175	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.496	38.693	19.193	2	100%	2	19.191	-	19.191
ROSSI ATUAL BACACHERI	20.572	16.084	(4.804)	(66)	100%	(66)	(4.733)	11.750	7.017
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	32.893	12.581	(21.237)	0	100%	0	(21.237)	27.099	5.862
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	37.896	2.726	(35.919)	(412)	100%	(412)	(35.503)	35.503	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	8	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.440	51.913	16.293	(26)	100%	(26)	16.319	-	16.319
ROSSI DIAMOND FLAT	15.084	12.629	(2.117)	(0)	100%	(0)	(2.115)	6.763	4.648
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	177.319	64.329	(115.419)	(5.028)	100%	(5.023)	(110.281)	110.281	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	9	9	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	16.155	19.876	3.717	0	100%	0	3.720	3.148	6.868
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.509	7.315	(5.578)	(14)	100%	(14)	(5.563)	5.563	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	7.020	4.402	(3.306)	(1)	100%	(1)	(3.305)	3.305	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	32.727	8.120	(1)	100%	(1)	8.112	-	8.112
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	28.356	26.504	(1.749)	(6)	100%	(6)	(1.743)	11.056	9.313
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.680	98.763	41.856	(25)	100%	(25)	41.866	-	41.866
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	15.305	14.749	(372)	92	100%	92	(464)	7.658	7.194
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.536	2.513	(18.427)	(0)	100%	(0)	(18.427)	18.427	-
ROSSI ITAPEITI 792	47.044	23.039	(23.929)	(37)	100%	(37)	(23.859)	33.481	9.622
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	32.153	43.150	11.152	5	100%	5	11.147	480	11.628
ROSSI LITORÂNEO	12.038	12.330	(2.782)	(33)	100%	(33)	(2.745)	2.745	-
ROSSI MAIS	36.874	28.464	(46.171)	(424)	100%	(424)	(45.747)	45.747	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.554	9.619	1.085	(37)	100%	(37)	1.121	600	1.721
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	22.211	22.723	631	(1)	100%	(1)	632	9.930	10.562
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.459	52.216	20.627	(0)	100%	(0)	20.616	-	20.616
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	19.117	8.459	(3)	100%	(3)	8.454	-	8.454
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	10.068	17.162	7.082	16	100%	16	7.066	1.172	8.238
ROSSI MAIS HORIZONTES	12.473	8.169	(6.810)	(51)	100%	(51)	(6.752)	6.752	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	32.830	8.197	(27.147)	(10)	100%	(10)	(27.109)	27.109	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	4.650	1.221	(11.219)	(140)	100%	(140)	(11.079)	11.079	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	31.806	13.336	(55.108)	(677)	100%	(677)	(54.376)	54.376	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.157	15.389	980	(72)	100%	(72)	1.051	-	1.051
ROSSI MAIS POESIA	31.019	20.654	(11.201)	(7)	100%	(7)	(11.183)	18.168	6.985
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	101.395	38.196	(63.473)	50	100%	50	(63.523)	75.912	12.388
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	49.252	31.777	(17.696)	(4)	100%	(4)	(17.661)	30.370	12.709
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	18.530	14.501	(3.102)	13	100%	13	(3.115)	7.689	4.575
ROSSI MAIS SANTOS	115.292	74.149	(52.967)	(1.638)	100%	(1.636)	(51.258)	70.498	19.240
ROSSI MAIS SINTONIA	32.479	15.770	(17.221)	457	100%	456	(17.660)	22.811	5.151
ROSSI MONTÊS	10.966	729	(10.214)	0	100%	0	(10.214)	10.214	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	36.437	15.016	(23.826)	(912)	100%	(911)	(22.891)	22.891	-
ROSSI MULTI BUSINESS	70.473	62.227	(12.219)	(37)	100%	(37)	(12.170)	22.994	10.824
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	215.862	344.848	120.217	736	100%	(0)	119.389	758	120.147
ROSSI ÓPERA PRIMA	21.075	5.392	(16.001)	(8)	100%	(8)	(15.977)	16.637	660
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	72.042	62.840	(8.211)	(1)	100%	(1)	(8.207)	8.207	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	54.745	42.591	(12.144)	(28)	100%	(28)	(12.104)	12.104	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÓXO	9.059	14.317	4.926	(1)	100%	(1)	4.923	-	4.923
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.666	58.979	(20.682)	0	100%	0	(20.682)	36.242	15.560
ROSSI RESERVA	79.360	62.732	(42.505)	(2.219)	100%	(2.217)	(40.234)	52.368	12.134
ROSSI REVIVA - COND. 02	77.544	33.280	(44.012)	(2)	100%	(2)	(44.010)	56.680	12.670
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LT	1.212	297	537	807	100%	807	(270)	270	-
ROSSI SPLENDORE	61.965	36.804	(25.890)	3	100%	3	(25.867)	41.537	15.669
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.593	172.400	50.750	(1)	100%	(1)	50.751	-	50.751
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.824	12.845	6.041	(0)	100%	(0)	6.041	-	6.041
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.459	28	(13.408)	0	100%	0	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	4.974	1.077	(3.509)	4	100%	4	(3.513)	3.513	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	35.624	21.923	(3.309)	(312)	100%	(312)	(2.994)	13.028	10.034
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	31.667	23.238	(8.669)	41	100%	41	(8.717)	16.164	7.447
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	76.829	13.304	(64.261)	(199)	100%	(199)	(64.062)	64.062	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L	42.209	77.065	34.194	118	100%	118	34.042	-	34.042
TOTALITÉ	13.488	13.286	(253)	(1)	100%	(1)	(252)	554	302
TRIO RIBEIRÃO PRETO	29.813	25.673	(4.804)	(1)	100%	(1)	(4.803)	4.803	-
VIA OFFICE	9.094	6.555	(8.137)	23	100%	23	(8.153)	12.346	4.194
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	1	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	68.451	35.185	(37.148)	9	100%	9	(37.154)	50.614	13.460
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.496	244.200	100.323	(0)	100%	(0)	100.223	-	100.223
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.759	137.742	55.096	(1)	100%	(1)	55.096	-	55.096
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.137	6.268	3.131	(0)	100%	(0)	3.131	-	3.131
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.534	25.051	12.531	0	100%	0	12.531	-	12.531
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.744	35.296	16.547	(0)	100%	(0)	16.547	-	16.547

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Descrição	Março - 2024								
	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	135	4	(1)	100%	(1)	5	8	13
VINTAGE	13.925	22.853	8.768	8	100%	8	8.760	23	8.783
VISTA MARINA	3.077	6.088	2.471	(7)	100%	(7)	2.477	-	2.477
VIVA SUDOESTE	2	1	(1)	(0)	100%	(0)	(1)	1	-
BARRA MAIS	35.650	35.521	(59)	110	100%	110	(169)	3.843	3.674
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	210.436	203.029	(6.642)	(12)	100%	(12)	(6.631)	11.800	5.169
LIBERTÁ RESORT	3.206	3.815	240	(5)	100%	(5)	245	-	245
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	1.795.335	1.764.793	4.779	8.865	98%	726	(5.756)	180.955	171.176
						-	924	-	924
Subtotal Controladas	7.479.388	6.661.295	(883.820)	(926)		(9.637)	(892.692)	2.384.203	1.487.487
Março - 2024									
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	18.136	26.915	6.529	(0)	70%	(0)	4.570	1.361	5.931
PASSEIO EMBARÉ	44.100	50.203	5.857	-	50%	-	2.928	7.921	10.849
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	75	29	(20)	(0)	50%	8.130	(10)	10	13.704
							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	62.311	77.146	12.365	(0)		8.130	9.204	9.292	32.198
Março - 2024									
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	6.836
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		0	6.834	0	6.836
Total Controladora	7.541.699	6.738.441	(871.455)	(926)		(1.507)	(883.488)	2.393.494	1.519.686
Total Consolidado	62.311	77.146	12.365	(0)		8.130	16.038	9.292	39.035

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

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

Descrição	Março - 2023									
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos	
Controladas										
ALTA VISTA PIEDADE	95.723	95.931	-	(208)	100%	(208)	(10.492)	41.360	30.868	
ALTOS DO FAROL	69.125	69.432	-	(308)	100%	(307)	(16.378)	40.240	23.861	
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	2.552	-	-	100%	-	(90)	90	-	
ARBORETO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	4.780	4.832	-	(52)	100%	(52)	(5.632)	5.632	-	
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.875	67.892	-	(17)	100%	(17)	(34.752)	34.752	-	
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.427	113.997	-	430	100%	430	(13.107)	34.053	20.947	
ART STUDIOS	28.707	28.917	-	(210)	100%	(210)	(28.371)	28.371	-	
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	67.773	67.824	-	(51)	100%	(51)	(71.313)	71.313	-	
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.634	28.634	-	-	100%	-	(28.555)	28.555	-	
ATUAL MORADA	27.608	27.676	-	(68)	100%	(68)	(8.658)	17.539	8.881	
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	0	-	-	100%	-	(316)	316	-	
BOULEVARD REBOUÇAS	72	69	-	3	100%	3	(71)	71	-	
BUSINESS COMPLETO	15.650	15.702	-	(51)	100%	(51)	(6.865)	12.349	5.484	
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	46.534	46.533	-	1	100%	1	(3.149)	3.287	138	
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.500	42.500	-	-	100%	-	3.527	-	3.527	
CELEBRITY ICARÁI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	187	187	-	-	100%	-	186	-	186	
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.625	25.624	-	0	100%	0	25.525	-	25.525	
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.606	10.607	-	(0)	100%	(0)	6.077	-	6.077	
CONDOMÍNIO OCEANO	4.173	4.561	-	(388)	100%	(388)	(33)	33	-	
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.845	21.845	-	-	100%	-	(13.241)	13.241	-	
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.029	82.033	-	(4)	100%	0	(78.998)	78.998	-	
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	81.711	81.740	-	(30)	100%	(30)	16.153	-	16.153	
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.977	7.977	-	-	100%	-	(6.729)	6.729	-	
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	74	-	-	100%	-	69	-	69	
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	37.538	40.874	-	(3.336)	100%	(3.335)	(50.682)	50.682	-	
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	9.177	9.177	-	(0)	100%	(0)	(1.614)	1.614	-	
EVERY DAY RESIDENCIAL	65.518	65.298	-	220	100%	237	(23.977)	23.977	-	
FIATECI	159.532	159.632	-	(100)	100%	(100)	(24.479)	56.435	31.955	
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	314	-	-	100%	-	(144)	144	-	
GARDEN UP	6.870	6.868	-	2	100%	2	220	641	861	
GIARDINO BEIRA RIO	29.045	29.043	-	3	100%	3	(981)	4.131	3.150	
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	5.684	-	-	100%	-	2.942	-	2.942	
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.449	20.375	-	74	100%	74	(141)	304	163	
HORIZON JARDINS	31.876	31.872	-	4	100%	4	3.551	5.697	9.248	
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.576	21.543	-	33	100%	33	2.383	9.441	11.824	
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.167	6.181	-	(14)	100%	(14)	(993)	3.702	2.708	
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.578	31.576	-	1	100%	1	(7.784)	13.742	5.957	
ILLIMITÉ	5.183	5.183	-	(0)	100%	(0)	(1.117)	1.117	-	
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	38.171	38.172	-	(1)	100%	1	(9.401)	9.401	-	
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	244	244	-	-	100%	-	148	-	148	
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	83.777	83.808	-	(30)	100%	(30)	(21.634)	42.907	21.273	
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	34.990	35.019	-	(29)	100%	(29)	31.652	-	31.652	
MAIS RECANTO DA TAQUARA	14.009	13.985	-	24	100%	24	1.381	1.211	2.592	
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	231	-	-	100%	-	(73)	73	-	
MONT SERRAT	176	176	-	-	100%	-	(89)	89	-	
NATURA RECREIO	6.419	6.419	-	(0)	100%	(0)	2.995	-	2.995	
NEO RIBEIRÃO	54.317	54.629	-	(313)	100%	(313)	(10.387)	19.162	8.776	
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	4.219	4.274	-	(55)	100%	(55)	(11.591)	11.591	-	
OSASCO PRIME BOULEVARD	63.849	64.078	-	(229)	100%	(229)	832	27.721	28.553	
PAES DE BARROS/ SP	153	153	-	-	100%	-	152	-	152	
PALÁCIO IMPERIAL	3.543	3.555	-	(12)	100%	-	(0)	0	-	
PALHANO BUSINESS CENTER	16.149	15.988	-	161	100%	161	(9.834)	12.402	2.568	
PARQUE LARANJEIRAS	17.300	16.968	-	332	100%	332	2.919	-	2.919	
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.546	55.582	-	(37)	100%	(37)	(22.018)	28.918	6.900	
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	61	-	-	100%	-	5	-	5	
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	350.903	350.851	-	53	100%	90	33.069	97.575	130.643	
PERSONA VENTURA	79.279	79.279	-	-	100%	-	(27.160)	38.748	11.588	
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	3.750	-	(0)	100%	(0)	(3.490)	3.490	-	
PIER RESIDENCIAS	27.519	27.522	-	(3)	100%	(3)	21.038	-	21.038	
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	70.876	70.876	-	-	100%	-	(5.689)	5.689	-	
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	-	-	100%	-	49	-	49	
PRAÇAS GOLFE	25.909	25.910	-	(1)	100%	(1)	8.327	-	8.327	
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	57.320	57.321	-	(1)	100%	(1)	(3.425)	3.425	-	
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.353	12.347	-	6	100%	6	(4.444)	4.444	-	
REGIÃO DOS LAGOS	2.110	2.110	-	-	50%	-	(116)	116	-	
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	33.469	33.456	-	13	100%	13	437	-	437	
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	8.296	7.894	-	403	100%	403	(153)	153	-	
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.072	9.072	-	(0)	100%	(0)	8.065	-	8.065	

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Descrição	Março - 2023								Total em investimentos
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	67.267	67.695	-	(428)	100%	(428)	(49.505)	49.505	-
ROSSI 145	20.726	20.712	-	14	100%	14	(1.197)	10.153	8.956
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	71.142	71.280	-	(138)	100%	(138)	(1.470)	21.034	19.564
ROSSI ANDRADAS OFFICE	20.394	20.218	-	176	100%	176	(6.394)	12.771	6.377
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	10.064	11.267	-	(1.202)	100%	(1.202)	(19.052)	19.052	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.496	19.495	-	1	100%	1	19.192	-	19.192
ROSSI ATUAL BACACHERI	19.149	19.061	-	88	100%	88	(4.663)	11.680	7.017
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	25.014	25.164	-	(150)	100%	(150)	(20.917)	26.784	5.868
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	17.540	17.551	-	(12)	100%	(12)	(34.966)	34.966	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	9	-	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.463	35.380	-	83	100%	83	16.211	-	16.211
ROSSI DIAMOND FLAT	15.692	15.031	-	661	100%	663	(1.384)	5.943	4.559
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	71.471	73.178	-	(1.707)	100%	(1.712)	(115.880)	115.880	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	9	-	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.839	15.838	-	1	100%	1	3.720	3.148	6.868
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.384	19.384	-	(0)	100%	(0)	(5.422)	5.422	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.384	6.384	-	0	100%	0	(2.686)	2.686	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	24.475	-	(0)	100%	(0)	8.244	-	8.244
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	27.621	27.650	-	(29)	100%	(29)	(1.805)	11.121	9.315
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.680	56.691	-	(11)	100%	(11)	41.842	-	41.842
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.953	10.953	-	(1)	100%	(1)	(24)	7.219	7.195
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.518	22.518	-	-	100%	-	(18.427)	18.427	-
ROSSI ITAPETI 792	43.441	43.520	434	(79)	100%	(79)	(23.118)	32.756	9.637
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.722	31.750	-	(27)	100%	(27)	11.128	500	11.628
ROSSI LITORÂNEO	12.038	12.138	-	(99)	100%	(99)	(2.642)	2.642	-
ROSSI MAIS	39.499	45.908	-	(6.409)	100%	(6.409)	(48.285)	48.285	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.063	8.063	-	-	100%	-	1.405	413	1.818
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	20.439	20.279	-	160	100%	160	575	9.984	10.559
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.459	31.458	-	2	100%	2	20.608	-	20.608
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	10.415	-	-	100%	-	8.473	-	8.473
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.826	9.822	-	4	100%	4	7.101	1.137	8.239
ROSSI MAIS HORIZONTES	8.098	8.110	-	(12)	100%	(12)	(5.973)	5.973	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	30.757	31.748	-	(991)	100%	(801)	(22.309)	22.309	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	3.933	4.589	-	(656)	100%	(656)	(10.708)	10.708	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	34.828	36.700	-	(1.872)	100%	(1.871)	(46.653)	46.653	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.408	11.436	-	(27)	100%	(27)	1.884	-	1.884
ROSSI MAIS POESIA	26.184	26.170	-	14	100%	14	(11.239)	18.237	6.998
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	83.745	83.661	(8)	84	100%	84	(62.639)	75.023	12.384
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.477	47.753	-	(276)	100%	(276)	(17.658)	30.375	12.718
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	16.508	15.381	(12)	1.127	100%	1.127	(2.998)	7.578	4.579
ROSSI MAIS SANTOS	99.537	100.146	-	(609)	100%	(615)	(47.972)	66.750	18.778
ROSSI MAIS SINTONIA	24.005	24.480	(275)	(475)	100%	(475)	(18.351)	23.431	5.081
ROSSI MONTÊS	9.230	9.231	-	(0)	100%	(0)	(10.101)	10.101	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	49.058	49.195	-	(138)	100%	(137)	(21.447)	21.447	-
ROSSI MULTI BUSINESS	60.345	62.767	-	(2.422)	100%	(2.419)	(12.125)	23.118	10.993
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	159.676	163.238	-	(3.562)	100%	(3.419)	125.603	652	126.255
ROSSI ÓPERA PRIMA	19.211	19.211	-	(0)	100%	(0)	(15.790)	16.470	681
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.745	67.702	-	43	100%	43	(7.711)	7.711	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	48.131	48.671	(534)	(540)	100%	(540)	(10.813)	10.813	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.171	9.168	-	3	100%	3	5.176	-	5.176
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.409	79.409	-	0	100%	0	(20.682)	36.242	15.560
ROSSI RESERVA	67.904	69.658	-	(1.753)	100%	(1.750)	(37.941)	50.073	12.132
ROSSI REVIVA - COND. 02	70.318	70.334	-	(16)	100%	(16)	(44.783)	57.457	12.675
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LT	(478)	472	-	(950)	100%	(950)	(667)	667	-
ROSSI SPLENDORE	57.665	57.667	-	(2)	100%	(2)	(25.414)	41.086	15.672
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.593	121.594	-	(1)	100%	(1)	50.768	-	50.768
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.829	6.829	-	(0)	100%	(0)	6.046	-	6.046
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.459	13.459	-	-	100%	-	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	3.055	3.072	-	(18)	100%	(18)	(3.635)	3.635	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	31.273	31.278	-	(5)	100%	(5)	(2.849)	13.012	10.164
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO.	27.544	27.370	-	173	100%	173	(7.850)	15.273	7.423
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	68.872	69.360	-	(488)	100%	(488)	(63.263)	63.263	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L'	43.128	43.418	-	(290)	100%	(290)	35.039	-	35.039
TOTALITÉ	13.488	13.488	-	-	100%	-	(248)	554	305
TRIO RIBEIRÃO PRETO	21.779	21.784	-	(6)	100%	(6)	(4.730)	4.730	-
VIA OFFICE	12.613	12.592	-	21	100%	21	(2.964)	7.328	4.363
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	1	-	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	59.477	60.626	1.134	(1.149)	100%	(1.149)	(37.042)	50.154	13.112
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.498	143.497	-	1	100%	1	100.242	-	100.242
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.603	82.592	-	11	100%	11	55.082	-	55.082
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.137	3.137	-	0	100%	0	3.131	-	3.131
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.535	12.535	-	0	100%	0	12.532	-	12.532
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.800	18.800	-	0	100%	0	16.599	-	16.599

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Descrição	Março - 2023								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VILA BOA VISTA	89	89	-	-	100%	-	9	7	16
VINTAGE	15.368	15.363	-	5	100%	5	9.964	-	9.964
VISTA MARINA	3.077	3.077	-	-	100%	-	2.540	-	2.540
VIVA SUDOESTE	2	2	-	-	100%	-	(1)	1	-
BARRA MAIS	35.146	35.143	-	3	100%	3	147	3.528	3.675
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	209.597	208.465	-	1.132	100%	1.132	(6.759)	11.500	4.741
LIBERTÁ RESORT	3.206	3.207	-	(0)	100%	(0)	269	-	269
OUTROS 63 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	1.655.581	1.659.189	(13)	(3.611)	98%	(2.260)	8.510	165.128	172.038
							924	-	924
Subtotal Controladas	6.824.561	6.854.702	726	(30.144)		(28.387)	(778.020)	2.281.553	1.501.934
Março - 2023									
Não controladas									
JARDIM LEOPOLDINA	26.914	26.834	-	80	70%	56	4.891	1.037	5.928
PASSEIO EMBARÉ	50.204	50.900	-	(696)	50%	(348)	2.953	7.896	10.849
OUTROS 2 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	29	30	(1)	1	25%	1	(377)	380	3
							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	77.147	77.764	(1)	(615)		(292)	9.182	9.314	18.495
Março - 2023									
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	6.901.708	6.932.467	725	(30.759)		(28.679)	(768.838)	2.290.867	1.520.428
Total Consolidado	77.147	77.764	(1)	(615)		(292)	16.016	9.314	25.329

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Anexo II

Resumo das principais informações de partes relacionadas em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Março de 2024				Dezembro de 2023			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	9.414	-	-	-	9.410	-	-	-
ALTOS DO FAROL	15.676	-	-	-	15.675	-	-	-
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.321	-	-	-	1.321	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	6.066	-	-	-	6.063	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	34.505	-	-	-	34.540	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	13.139	-	-	-	13.145	-	-	-
ART STUDIOS	28.660	-	-	-	28.628	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	71.332	-	-	-	71.332	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.613	-	-	-	28.605	-	-	-
ATUAL MORADA	8.389	-	-	-	8.389	-	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	-	90	-	-	7	-	-	-
BUSINESS COMPLETO	3.953	-	-	-	3.946	-	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	2.748	-	-	-	2.748	-	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	7.376	-	-	-	7.376	-	-	-
CELEBRITY ICARÁI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	45	-	-	-	45	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.621	-	-	-	25.609	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	-	6.084	-	-	-	6.084	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	1.694	-	-	-	1.657	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.241	-	-	-	13.241	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.443	-	-	-	79.443	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	20.819	-	-	-	20.395	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	6.728	-	-	-	6.728	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	65	-	-	-	65	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	26.717	-	-	-	26.987	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	1.238	-	-	-	1.238	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	23.849	-	-	-	23.851	-	-	-
FIATECI	68.037	-	-	-	68.007	-	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	314	-	-	-	314	-	-
GARDEN UP	-	151	-	-	-	187	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	1.345	-	-	-	1.342	-	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.386	-	-	-	1.386	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	1.190	-	-	-	645	-	-
HORIZON JARDINS	-	4.426	-	-	-	4.470	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	-	2.366	-	-	-	2.367	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	878	-	-	-	876	-	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	8.190	-	-	-	8.180	-	-	-
ILLIMITÉ	1.010	-	-	-	1.010	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.231	-	-	-	9.230	-	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	-	118	-	-	-	118	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	19.743	-	-	-	20.244	-	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.449	-	-	-	32.476	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	1.347	-	-	-	1.325	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	-	220	-	-	-	220	-	-
MONT SERRAT	130	-	-	-	130	-	-	-
NATURA RECREIO	-	2.836	-	-	-	2.836	-	-
NEO RIBEIRÃO	10.612	-	-	-	10.617	-	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	11.828	-	-	-	11.818	-	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	81	-	-	-	105	-	-	-
PAES DE BARROS/ SP	-	153	-	-	-	153	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	1.904	-	-	-	1.904	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	10.308	-	-	-	10.297	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	21.637	-	-	-	21.637	-	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	-	6	-	-	-	6	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	-	10.645	-	-	-	10.978	-	-
PERSONA VENTURA	15.606	-	-	-	15.595	-	-	-
PERVINÇA EMPREENDIMENTOS S/A	3.401	-	-	-	3.401	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	16.198	-	-	-	16.198	-	-

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Descrição	Março de 2024				Dezembro de 2023			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	49.077	-	-	-	49.077	-	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	7.297	-	-	-	7.297	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	3.333	-	-	-	3.333	-	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	4.843	-	-	-	4.843	-	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	1.149	-	-	-	1.149	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	617	-	-	-	617	-	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.196	-	-	-	1.201	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	59.584	-	-	-	59.580	-	-	-
ROSSI 145	1.738	-	-	-	1.735	-	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	1.977	-	-	-	1.972	-	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	7.171	-	-	-	7.162	-	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	8.051	-	-	-	8.051	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.199	-	-	-	19.199	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	4.554	-	-	-	4.554	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	20.311	-	-	-	20.307	-	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	35.582	-	-	-	35.579	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	1	-	-	-	1	-	-	-
ROSSI CROMA	-	16.447	-	-	-	16.447	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	2.454	-	-	-	2.452	-	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	118.018	-	-	-	116.969	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	-	3.721	-	-	-	3.724	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	5.634	-	-	-	5.600	-	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	2.619	-	-	-	2.620	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	8.252	-	-	-	8.252	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÉ	1.859	-	-	-	1.856	-	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	42.058	-	-	-	42.082	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	463	-	-	-	463	-	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.023	-	-	-	20.023	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	24.042	-	-	-	24.038	-	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	11.001	-	-	-	11.001	-	-
ROSSI LITORÂNEO	-	258	-	-	-	258	-	-
ROSSI MAIS	8.834	-	-	-	8.859	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	1.027	-	-	-	1.027	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	-	512	-	-	-	326	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	20.756	-	-	-	20.756	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	-	8.699	-	-	-	8.699	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	-	7.110	-	-	-	7.098	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	4.355	-	-	-	4.354	-	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	24.642	-	-	-	24.653	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	3.570	-	-	-	3.570	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	19.147	-	-	-	19.376	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	4.160	-	-	-	4.224	-	-
ROSSI MAIS POESIA	10.372	-	-	-	10.372	-	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	63.148	-	-	-	63.242	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	17.480	-	-	-	17.480	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	4.015	-	-	-	4.012	-	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	42.781	-	-	-	42.940	-	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	16.252	-	-	-	16.463	-	-	-
ROSSI MONTÉS	10.237	-	-	-	10.237	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	22.332	-	-	-	23.771	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	8.283	-	-	-	8.358	-	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	-	129.722	-	-	-	129.112	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	15.691	-	-	-	15.685	-	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	9.203	-	-	-	9.203	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	12.182	-	-	-	12.176	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÓXO	-	5.256	-	-	-	5.256	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	20.687	-	-	-	20.687	-	-	-
ROSSI RESERVA	18.847	-	-	-	18.846	-	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	44.267	-	-	-	44.266	-	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	107	-	-	-	107	-	-	-
ROSSI SPLENDORE	25.157	-	-	-	25.157	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.805	-	-	-	50.806	-	-

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de Reais)

Descrição	Março de 2024				Dezembro de 2023			
	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	3.893	-	-	-	3.888	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	14.014	-	-	-	14.014	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	8.389	-	-	-	8.322	-	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	63.724	-	-	-	63.766	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	34.973	-	-	-	35.003	-	-
TOTALITÉ	202	-	-	-	202	-	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	4.141	-	-	-	4.149	-	-	-
VIA OFFICE	2.516	-	-	-	2.513	-	-	-
VICTORIA PARQUE	33.257	-	-	-	33.359	-	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	100.704	-	-	-	100.706	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	54.983	-	-	-	55.033	-	-
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	-	8.935	-	-	-	8.962	-	-
VISTA MARINA	-	3.004	-	-	-	3.004	-	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	19.914	-	-	-	21.203	-	-	-

Descrição	Março de 2024				Dezembro de 2023			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Não controladas								
BARRA MAIS	19	-	-	-	314	-	-	-
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	7.418	-	-	-	7.418	-	-	-
JARDIM LEOPOLDINA	-	8.778	-	8.778	-	8.778	-	8.778
LIBERTÁ RESORT	-	604	-	-	-	605	-	-
PARQUE LARANJEIRAS	-	3.119	-	-	-	2.805	-	-
PASSEIO EMBARÉ	-	6.103	-	6.105	-	6.104	-	6.105
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.021	-	-	-	6.021	-	-
VILA BOA VISTA	-	45	-	-	-	45	-	-
FAZENDA BOM SUCESSO	3.580	-	3.580	-	3.580	-	3.580	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	47	-	47	-	47	-	47	-
Total	1.520.347	720.891	3.627	14.883	1.523.801	719.323	3.627	14.883

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Rossi Residencial S.A – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para o período de três meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações financeiras intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico NBC TG 21(R4) e com a norma internacional IAS 34, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfases

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº1.1 e 1.2 às informações financeiras intermediárias, sobre o processo de Recuperação Judicial. 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. Subseqüentemente, 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 possibilitarão o prolongamento dos fluxos de pagamentos, além de concessões de descontos das dívidas e o aproveitamento de créditos tributários.

Ainda, em 31 de março de 2024, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$(1.111.606) mil (R\$ (1.096.609) mil em 31 de dezembro de 2023) na Controladora e R\$ (518.968) mil (R\$ (488.706) mil em 31 de dezembro de 2023) no Consolidado e patrimônio líquido negativo de R\$ (878.136) mil (R\$ (852.013) mil em 31 de dezembro de 2023) na Controladora e R\$ (874.144) mil (R\$ (853.759) mil em 31 de dezembro de 2023) 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 informações financeiras intermediárias, 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 informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, 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 da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado (DVA)

As informações financeiras intermediárias acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34 - Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação foram conduzidos sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, mas com incerteza relevante em relação à continuidade operacional do negócio e Ênfase sobre as demonstrações do valor adicionado e reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle na data de 19 de março de 2024.

São Paulo, 15 de maio de 2024

Mazars Auditores Independentes
CRC 2SP023701/O-8

Paulo Alexandre Misse
Contador CRC 1SP268349/O-5

Renan de Oliveira Alves
Contador CRC SP301075/O-8

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, Cjto 601 a 605, Santo Amaro, 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 aprovaram as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2024.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

ROSSI RESIDENCIAL S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

A Diretoria

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

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, Cjto 601 a 605, Santo Amaro, 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 o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2024.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

ROSSI RESIDENCIAL S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL