

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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	44
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Negativa de Opinião	90
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
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 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.760.506	2.768.507
1.01	Ativo Circulante	95.511	93.489
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	404	363
1.01.03	Contas a Receber	33.125	39.854
1.01.03.01	Clientes	33.125	39.854
1.01.04	Estoques	57.940	46.885
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	57.940	46.885
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.042	6.387
1.01.08.03	Outros	4.042	6.387
1.01.08.03.02	Outros Créditos	4.042	6.387
1.02	Ativo Não Circulante	2.664.995	2.675.018
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.143.391	1.145.323
1.02.01.04	Contas a Receber	18.875	19.097
1.02.01.04.01	Clientes	18.875	19.097
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	1.089.095	1.090.758
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.089.095	1.090.758
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.913	19.960
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	19.913	19.960
1.02.02	Investimentos	1.520.428	1.528.195
1.02.02.01	Participações Societárias	1.520.428	1.528.195
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	17.701	16.247
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.502.727	1.511.948
1.02.03	Imobilizado	231	280
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	231	280
1.02.04	Intangível	945	1.220
1.02.04.01	Intangíveis	945	1.220
1.02.04.01.02	Softwares	945	1.220

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.760.506	2.768.507
2.01	Passivo Circulante	1.500.362	1.478.929
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	731	752
2.01.01.01	Obrigações Sociais	731	752
2.01.02	Fornecedores	17.878	18.133
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.878	18.133
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	304.037	289.659
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	304.037	289.659
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	304.037	289.659
2.01.05	Outras Obrigações	1.177.716	1.170.385
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	924.690	921.999
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	924.690	921.999
2.01.05.02	Outros	253.026	248.386
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	104.373	104.494
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	42	273
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	148.611	143.619
2.02	Passivo Não Circulante	2.417.091	2.397.678
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	14	58
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	14	58
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	14	58
2.02.02	Outras Obrigações	6.883	6.895
2.02.02.02	Outros	6.883	6.895
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	6.850	6.845
2.02.02.02.05	Outras a pagar	33	50
2.02.03	Tributos Diferidos	324	126
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	324	126
2.02.04	Provisões	2.409.870	2.390.599
2.02.04.02	Outras Provisões	2.409.870	2.390.599
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	119.003	120.658
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	2.290.867	2.269.941
2.03	Patrimônio Líquido	-1.156.947	-1.108.100
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	-3.831.990	-3.783.143

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-9.259	-21.493
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	11.055	13
3.03	Resultado Bruto	1.796	-21.480
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-35.302	-100.511
3.04.01	Despesas com Vendas	-109	-942
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.967	-6.414
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-2.769	-3.728
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-744	-2.345
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-454	-341
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.547	-51.554
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-28.679	-41.601
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-33.506	-121.991
3.06	Resultado Financeiro	-15.341	-18.968
3.06.01	Receitas Financeiras	14	11
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.355	-18.979
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-48.847	-140.959
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-48.847	-140.959
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-48.847	-140.959
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	2,5724	-7,4232
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	2,5724	-7,4232

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-48.847	-140.959
4.03	Resultado Abrangente do Período	-48.847	-140.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-3.322	8.394
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	976	-857
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-48.847	-140.959
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	324	338
6.01.01.03	Perda estimada em créditos	6.255	28.592
6.01.01.04	Provisões para riscos	-844	4.807
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	28.679	41.601
6.01.01.09	Perda (ganho) na alienação de investimentos	0	45.788
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-33	-32
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	15.339	18.112
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	103	896
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.298	9.251
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	696	-17.297
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	-11.055	-13
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	2.289	12.825
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	-121	-3.349
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	3.893	17.085
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.363	-8.754
6.03.01	Transações com partes relacionadas	4.368	-81.659
6.03.05	Aumento de capital	0	42.700
6.03.07	Captações - dívida	0	74.639
6.03.08	Amortizações - dívida	-1.005	-44.434
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	41	-360
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	363	674
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	404	314

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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100
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
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.831.990	0	-1.156.947

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.700	0	0	0	0	-98.259
5.04.01	Aumentos de Capital	42.700	0	0	0	0	42.700
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	0	0	0	0	-140.959
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-140.959	0	0
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-140.959	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.497.596	0	-822.553

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	-7.724	-15.438
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	679	3.006
7.01.02	Outras Receitas	1.540	6.201
7.01.02.01	Outras Receitas (despesas)	1.540	6.201
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-9.943	-24.645
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	4.886	-62.586
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	11.055	13
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.169	-62.599
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.838	-78.024
7.04	Retenções	-454	-341
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-454	-341
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.292	-78.365
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-28.665	-41.590
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-28.679	-41.601
7.06.02	Receitas Financeiras	14	11
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-31.957	-119.955
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-31.957	-119.955
7.08.01	Pessoal	1.324	1.459
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.012	1.109
7.08.01.02	Benefícios	261	250
7.08.01.03	F.G.T.S.	51	100
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	312	548
7.08.02.01	Federais	276	514
7.08.02.03	Municipais	36	34
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	15.254	18.997
7.08.03.01	Juros	15.355	18.979
7.08.03.02	Aluguéis	-101	18
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-48.847	-140.959
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-48.847	-140.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	669.300	673.696
1.01	Ativo Circulante	371.452	372.166
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.377	3.143
1.01.02	Aplicações Financeiras	5.038	4.765
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	5.038	4.765
1.01.02.01.03	Empréstimos e Recebíveis	5.038	4.765
1.01.03	Contas a Receber	65.257	79.549
1.01.03.01	Clientes	65.257	79.549
1.01.04	Estoques	284.529	269.219
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	284.529	269.219
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.251	15.490
1.01.08.03	Outros	13.251	15.490
1.01.08.03.02	Outros Créditos	13.251	15.490
1.02	Ativo Não Circulante	297.848	301.530
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	271.343	275.368
1.02.01.04	Contas a Receber	33.253	34.909
1.02.01.04.01	Clientes	33.253	34.909
1.02.01.05	Estoques	184.066	184.066
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	184.066	184.066
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	9.600	10.749
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	9.600	10.749
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	44.424	45.644
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	44.424	45.644
1.02.02	Investimentos	25.329	24.662
1.02.02.01	Participações Societárias	25.329	24.662
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	25.329	24.662
1.02.03	Imobilizado	231	280
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	231	280
1.02.04	Intangível	945	1.220
1.02.04.01	Intangíveis	945	1.220
1.02.04.01.02	Softwares	945	1.220

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	669.300	673.696
2.01	Passivo Circulante	1.472.600	1.426.360
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	731	752
2.01.01.01	Obrigações Sociais	731	752
2.01.02	Fornecedores	40.603	40.808
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	40.603	40.808
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	614.296	591.215
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	614.296	591.215
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	614.296	591.215
2.01.05	Outras Obrigações	816.970	793.585
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.929	16.761
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	15.929	16.761
2.01.05.02	Outros	801.041	776.824
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	154	154
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	194.834	195.068
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	11.521	13.002
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	594.532	568.600
2.02	Passivo Não Circulante	355.173	355.799
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	14	58
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	14	58
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	14	58
2.02.02	Outras Obrigações	67.141	67.240
2.02.02.02	Outros	67.141	67.240
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	11.321	11.403
2.02.02.02.05	Outras a pagar	33	50
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes	55.787	55.787
2.02.03	Tributos Diferidos	20.538	18.637
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.538	18.637
2.02.04	Provisões	267.480	269.864
2.02.04.02	Outras Provisões	267.480	269.864
2.02.04.02.04	Provisões para Garantias de Obras	585	598
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	257.581	260.381
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	9.314	8.885
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-1.158.473	-1.108.463
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	-3.831.990	-3.783.143
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.526	-363

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-27.319	-8.095
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	15.310	-11.882
3.03	Resultado Bruto	-12.009	-19.977
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.341	-85.486
3.04.01	Despesas com Vendas	-703	-3.048
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.991	-7.072
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-2.793	-4.386
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-744	-2.345
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-454	-341
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.355	-74.807
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-292	-559
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-24.350	-105.463
3.06	Resultado Financeiro	-24.613	-50.042
3.06.01	Receitas Financeiras	543	1.545
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.156	-51.587
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-48.963	-155.505
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.047	-669
3.08.01	Corrente	-207	-3.224
3.08.02	Diferido	-840	2.555
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-50.010	-156.174
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-50.010	-156.174
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-48.847	-140.959
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.163	-15.215
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	2,5724	7,4232
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	2,5724	7,4232

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-50.010	-156.174
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-50.010	-156.174
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-48.847	-140.959
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.163	-15.215

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.562	5.808
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.548	-47.658
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-48.963	-155.505
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	322	340
6.01.01.03	Perda estimada em créditos	3.403	16.660
6.01.01.04	Provisões para riscos	3.003	4.631
6.01.01.05	Provisão para garantias de obras	-264	-443
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	292	559
6.01.01.09	Perda (ganho) na alienação de investimentos	0	45.790
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-420	-1.368
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	24.507	38.447
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	1.572	3.231
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	18.110	53.466
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	12.545	-6.878
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	-15.059	21.002
6.01.02.04	Redução (aumento) em Outros Créditos, Líquidos de Itens Classificados no Passivo	1.887	27.284
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	0	91
6.01.02.06	Aumento (redução) de Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-441	-4.777
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	0	22.530
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	19.178	-5.786
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-273	968
6.02.02	Resgate de (aplicação em) títulos e valores mobiliários	-273	968
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.055	-10.365
6.03.01	Transações com partes relacionadas	415	-475
6.03.05	Aumento de capital	0	42.700
6.03.07	Captações - dívida	0	74.639
6.03.08	Amortizações - dívida	-1.449	-126.135
6.03.12	Amortizações Juros - dívida	-21	-1.094
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	234	-3.589
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.143	7.510
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.377	3.921

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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463
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
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.831.990	0	-1.156.947	-1.526	-1.158.473

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294	-397	-724.691
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294	-397	-724.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.700	0	0	0	0	42.700	14.832	57.532
5.04.01	Aumentos de Capital	42.700	0	0	0	0	42.700	14.832	57.532
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-140.959	0	-140.959	-15.215	-156.174
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-140.959	0	-140.959	-15.215	-156.174
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.497.596	0	-822.553	-780	-823.333

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	-23.796	-2.763
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-6.352	14.198
7.01.02	Outras Receitas	3.707	6.312
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-21.151	-23.273
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	1.712	-100.076
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	15.310	-11.882
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.598	-88.194
7.03	Valor Adicionado Bruto	-22.084	-102.839
7.04	Retenções	-454	-341
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-454	-341
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-22.538	-103.180
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	264	986
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-292	-559
7.06.02	Receitas Financeiras	556	1.545
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-22.274	-102.194
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-22.274	-102.194
7.08.01	Pessoal	1.325	1.476
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.012	1.109
7.08.01.02	Benefícios	261	267
7.08.01.03	F.G.T.S.	52	100
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.356	899
7.08.02.01	Federais	1.119	662
7.08.02.03	Municipais	237	237
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.055	51.605
7.08.03.01	Juros	25.156	51.587
7.08.03.02	Aluguéis	-101	18
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-50.010	-156.174
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-48.847	-140.959
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.163	-15.215

ROSSI

São Paulo, 10 de maio de 2023. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao primeiro trimestre de 2023.

RSID3: R\$ 3,20 por ação

Total de ações: 20.000.000

Valor de Mercado: R\$ 64,0 MM

Aumento de 261% nas vendas brutas no 1T23 x 4T22

Eficiência de Revenda de 100% das unidades distratadas no trimestre

Aumento de 5,4 p.p. na VSO de repasse no 1T23 vs. 4T22

Redução de 57% no SG&A no 1T23 vs 1T22,

Teleconferência

11 de Maio de 2023

Em Português com Tradução Simultânea

10:00 (Brasília) / 09:00 (US ET)

Link de acesso ao webcast:

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=db348f07-a501-4fe8-b886-7cc06d4f7840>

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 1T23

SUMÁRIO

Mensagem do CEO	3
Recuperação Judicial	4
Indicadores Operacionais e Financeiros	5
Desempenho Operacional	6
Vendas Contratadas e VSO	6
Rescisão de Vendas	8
Estoque a Valor de Mercado	9
Banco de Terrenos	11
Desempenho Financeiro	12
Receita Líquida	12
Lucro e Margem Bruta	12
Despesas Operacionais	13
Resultado Financeiro	14
Contas a Receber	15
Imóveis a Comercializar	15
Endividamento	16
Repasse	18
Relacionamento com Auditores Independentes	19
Anexo I - Indicadores 100%	20
Anexo II – Indicadores em IFRS	21
Anexo III – Demonstração de Resultado	22
Anexo IV – Balanço Patrimonial	23
Anexo V – Estoque 100%	24
Glossário	25

Divulgação de Resultados 1T23

MENSAGEM DO CEO

Iniciamos o ano de 2023 com a expectativa de que pior momento da Companhia já tenha passado.

Confiantes de que o Plano de Recuperação Judicial, protocolado junto à Vara de Falências de São Paulo, será aprovado, o que deverá solucionar definitivamente a necessidade de readequação de nosso fluxo de caixa, continuamos trabalhando de forma responsável e focada na reestruturação operacional da Companhia, com o objetivo de aumentar a liquidez dos nossos ativos e mitigar todos os riscos intrínsecos às nossas operações correntes.

Após um período de ajuste inicial, pós-pedido de Recuperação Judicial, em que verificamos uma deterioração nos principais indicadores de vendas e repasses, a Companhia apresentou uma melhora considerável na sua performance comercial que, neste primeiro trimestre, já retornou para patamares verificados nos primeiros 9 meses de 2022.

As vendas brutas da Companhia, por exemplo, atingiram R\$ 6,0 milhões na parte Rossi, um aumento de 261% em comparação ao quarto trimestre de 2022, mesmo com a redução verificada nos estoques de partida. Esta performance contribuiu para que a VSO deste 1T23 fosse de 5%, índice que já reflete o êxito alcançado pela Companhia na baixa de penhoras judiciais, liberando parte do nosso estoque, que até o pedido de Recuperação Judicial se encontrava bloqueado e indisponível para venda.

Além disso, também explica a melhora apresentada na performance o comercial o fato de que a Companhia alcançou um índice de revenda de 100% neste primeiro trimestre, após o seu bem-sucedido esforço de comercialização das unidades rescindidas.

Tudo isso contribuiu para que o VSO de repasse atingisse 27% e também aumentasse, em comparação ao quarto trimestre do ano anterior. Isso manteve o patamar das entradas de caixa, proveniente de recebimentos de clientes, em linha com o verificado no trimestre passado, o que permitiu que a Companhia cumprisse com todas as obrigações assumidas junto aos seus fornecedores e, mesmo assim, apresentasse um pequeno incremento no seu saldo de caixa.

Isso também é resultado dos esforços realizados pela Companhia para redução de seus custos e simplificação da sua estrutura operacional, que continuam rendendo resultados positivos. Tivemos redução nas despesas administrativas que, quando comparadas com o primeiro trimestre de 2022, diminuíram 47%, e redução nas despesas comerciais, que diminuíram 77% em relação ao mesmo período.

Com tudo o que vem sendo feito, logo que o Plano de Recuperação Judicial for aprovado e conseguirmos equacionar este legado de passivos, acumulados ao longo dos últimos anos, a Companhia já se encontrará em uma posição bastante favorável para enfrentar os seus desafios de longo prazo, visando a atração de novos investimentos e o desenvolvimento de novos projetos.

Fernando Miziara de Mattos Cunha
CEO

Divulgação de Resultados 1T23

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, 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 recuperadas; (ii) a demonstração de sua viabilidade econômica; e (iii) o laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos.

Passada esta fase, teremos em breve, então, a confirmação da data em que será realizada a Assembleia Geral de Credores ("AGC"), em que os credores da Companhia se reunirão para deliberar sobre as condições de pagamento propostas neste plano.

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

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

O empenho 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.

Divulgação de Resultados 1T23

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Desempenho Operacional			
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	6,0	13,5	-55,2%
Rescisões – 100%	11,9	13,8	-57,1%
Vendas Líquidas – 100%	-5,9	-0,4	-126,2%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	6,0	13,5	-55,2%
Rescisões – % Rossi	11,9	13,8	-57,1%
Vendas Líquidas – % Rossi	-5,9	-0,4	-126,2%
Desempenho Financeiro			
Receita Líquida	-27,3	-8,1	-237,5%
Margem Bruta ¹	44,0%	246,8%	-202,8 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	43,5%	236,5%	-193,0 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-23,8	-104,3	77,2%
Margem EBITDA Ajustada ³	87,0%	1288,3%	-93,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-48,8	-141,0	65,3%
Margem Líquida	178,8%	1741,3%	-1562,5 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	-22,5	9,6	-335,5%

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

² Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

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

Divulgação de Resultados 1T23

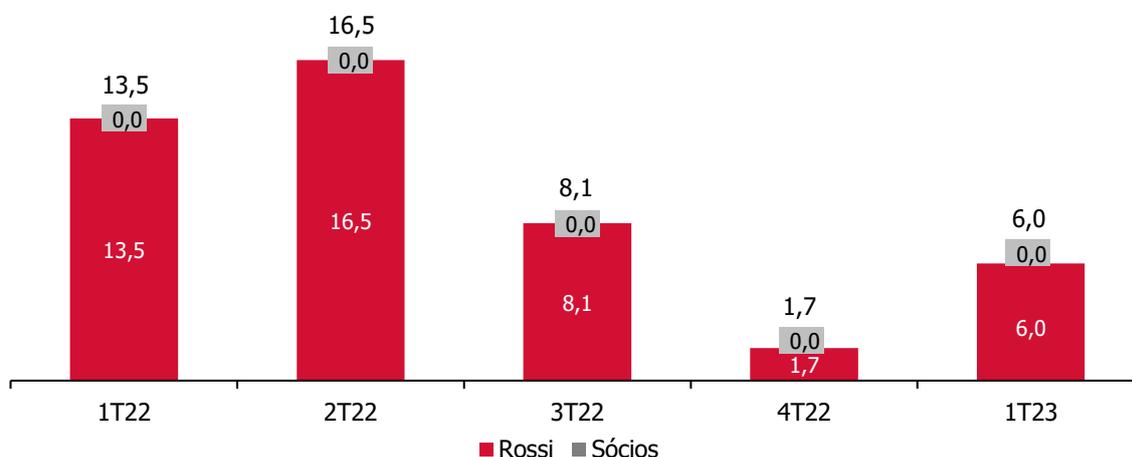
DESEMPENHO OPERACIONAL

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\$ 6,0 milhões, uma queda de 55%, na parte Rossi, se comparado ao 1T22, mas um aumento de 261% em relação ao 4T22.

Vendas Brutas - R\$ milhões

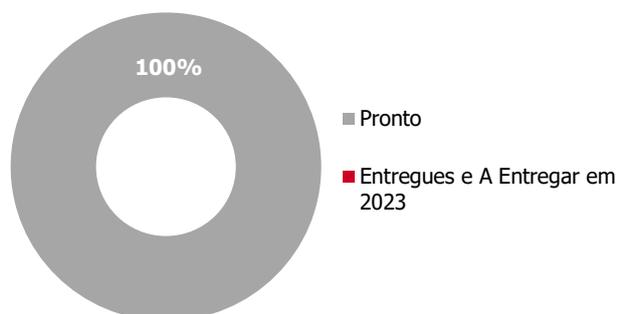


A queda apresentada nas vendas nos últimos 12 meses está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. As condições macroeconômicas atuais são desfavoráveis e afetam a renda e a confiança das famílias, reduzindo sua disposição para contrair novos empréstimos, o que permanece afetando negativamente o desempenho comercial da Companhia.

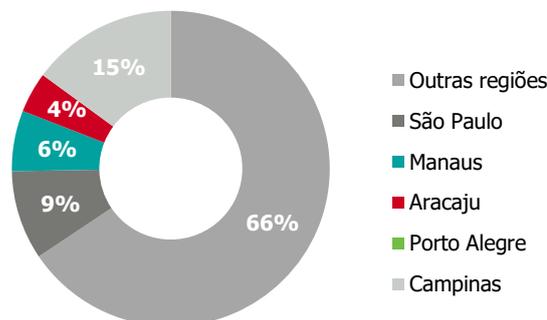
Apesar disso, a Companhia tem tido êxito em reduzir o número de unidades sujeitas à penhora judicial após ter requerido Recuperação Judicial, visto que a suspensão das execuções possibilitou a comercialização de parte de seu estoque que anteriormente se encontrava bloqueado.

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 1T23

Vendas Brutas 1T23 (% Rossi)
- Estágio da obra

Vendas Brutas 1T23 (% 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 66% 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 2023 e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 1T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,9	0,9
Manaus	0,4	0,4
Aracaju	0,2	0,2
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,6	0,6
Outras regiões	4,0	4,0
Total	6,0	6,0

Vendas Brutas 1T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,9	0,9
Manaus	0,4	0,4
Aracaju	0,2	0,2
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,6	0,6
Outras regiões	4,0	4,0
Total	6,0	6,0

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	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	120,1	116,9	111,5	127,6	126,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	120,1	116,9	111,5	127,6	126,9
Vendas Brutas	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)	(6,0)
VSO do período (%)	11,2%	14,1%	7,2%	1,3%	4,7%
Rescisões	13,8	16,9	35,8	2,4	11,9
Ajustes / Reavaliações	(3,6)	(5,8)	(11,6)	(1,5)	(1,5)
Estoque Final do Período	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3

Divulgação de Resultados 1T23

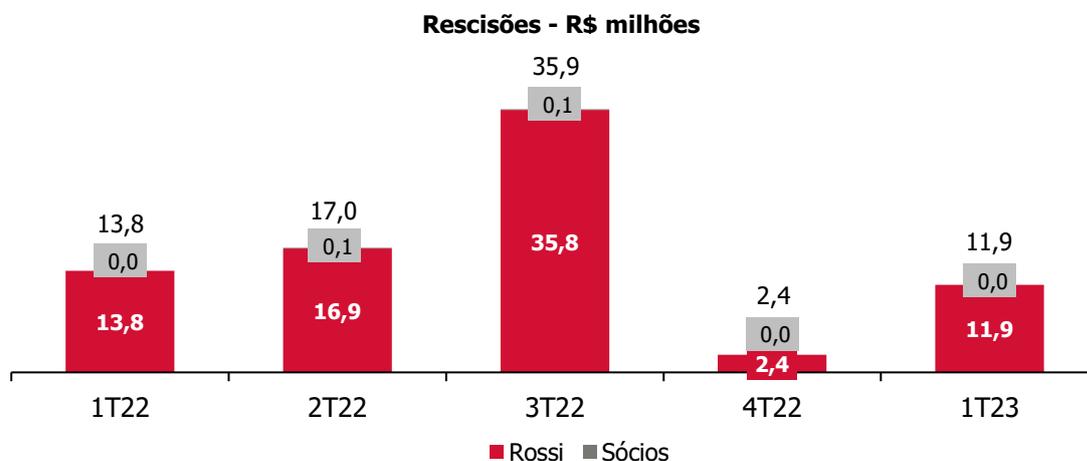
VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	125,8	125,7	126,8	120,1	116,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	125,8	125,7	126,8	120,1	116,9
Vendas Brutas	(67,9)	(62,0)	(53,6)	(39,6)	(32,2)
VSO do período (%)	54,0%	49,3%	42,2%	33,0%	27,6%
Rescisões	99,8	76,2	80,2	68,9	67,0
Ajustes / Reavaliações	(40,8)	(28,5)	(25,8)	(22,5)	(20,4)
Estoque Final do Período	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 4,7%, 3,4 p.p. superior em relação à performance do quarto trimestre de 2022.

O valor destacado na tabela acima como Ajustes/Reavaliações refere-se à reavaliação de preço das unidades que foram rescindidas e retornaram para o estoque da Companhia (R\$ 1,5 milhão, na parte Rossi, em 1T23).

RESCISÃO DE VENDAS

No primeiro trimestre de 2023, as rescisões totalizaram R\$ 11,9 milhões, tanto na visão geral quanto na parte Rossi, registrando uma queda de 14%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior.



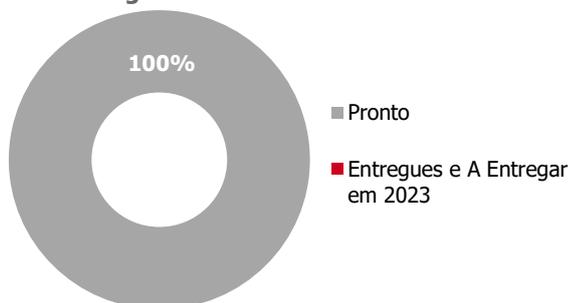
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no terceiro trimestre do ano anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial. 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 será submetido à aprovação em assembleia.

A Companhia alcançou um índice de revenda de 100% neste primeiro trimestre de 2023, após seu bem-sucedido esforço de comercialização das unidades rescindidas.

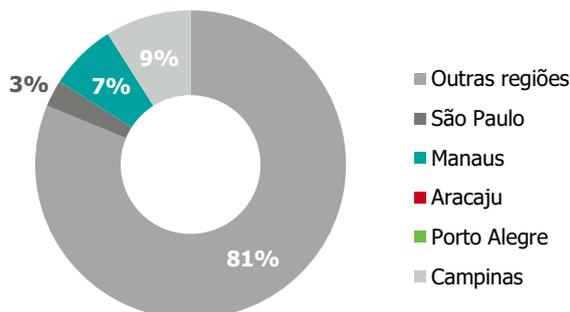
Nos gráficos a seguir, são apresentadas as rescisões (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras quanto por região metropolitana:

Divulgação de Resultados 1T23

Rescisão 1T23 (% Rossi)
- Estágio da obra



Rescisão 1T23 (% 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 2023:

Rescisão 1T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,1	1,1
Manaus	0,8	0,8
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,3	0,3
Outras regiões	9,7	9,7
Total Geral	11,9	11,9

Rescisão 1T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,1	1,1
Manaus	0,8	0,8
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,3	0,3
Outras regiões	9,7	9,7
Total Geral	11,9	11,9

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 131,3 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 4T22:



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

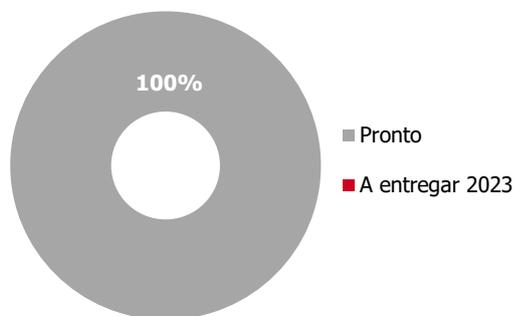
Divulgação de Resultados 1T23

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Linha de produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	0,4	44,6	-	-	-	-	45,0
Convencional	7,8	8,4	21,5	19,7	22,9	0,3	80,4
Segmento Econômico	4,0	0,6	0,2	1,0	-	-	5,8
Total	12,2	53,6	21,7	20,7	22,9	0,3	131,3

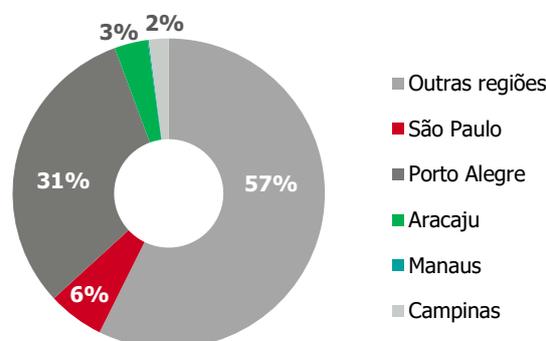
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Comercial	45,0	45,0
Convencional	80,4	80,4
Segmento Econômico	5,8	5,8
Total	131,3	131,3

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

Estoque 1T23 (%Rossi)
- Estágio obra



Estoque 1T23 (%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 57% do estoque total.

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

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Linha de produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Campinas	1,0	-	-	1,5	-	0,3	2,7
Manaus	0,1	0,1	-	-	-	-	0,3
Aracaju	-	0,3	1,5	2,7	-	-	4,5
Porto Alegre	-	4,6	-	13,5	22,9	-	40,9
São Paulo	1,0	0,1	6,5	-	-	-	7,7
Outras regiões	10,1	48,5	13,7	2,9	-	-	75,2
Total	12,2	53,6	21,7	20,7	22,9	0,3	131,3

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Campinas	2,7	2,7
Manaus	0,3	0,3
Aracaju	4,5	4,5
Porto Alegre	40,9	40,9
São Paulo	7,7	7,7
Outras regiões	75,2	75,2
Total	131,3	131,3

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

Divulgação de Resultados 1T23

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 1T23

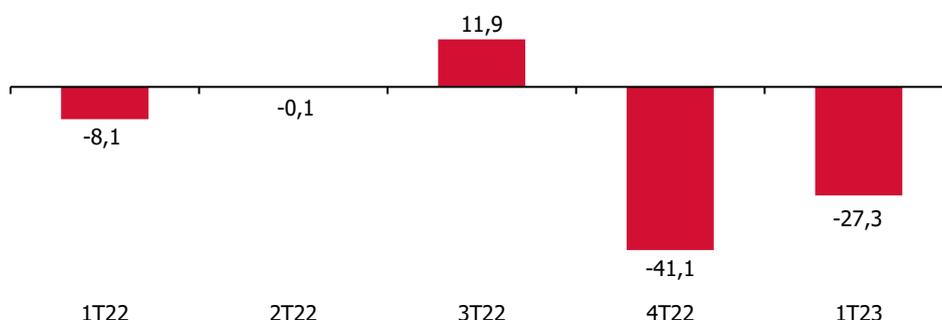
DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 27,3 milhões negativos no 1T23. Este resultado negativo ocorreu devido (i) às vendas líquidas negativas apuradas em 2023; (ii) um complemento na provisão para distratos, em função do envelhecimento da carteira inadimplente.

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R\$ 15,3 milhões negativos neste primeiro trimestre, em função das vendas líquidas negativas apuradas pela Companhia.

R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Obras + Terrenos	2,1	7,9	-73,5%
Provisão para distrato	-17,5	3,1	-661,3%
Encargos financeiros	0,1	0,8	-85,9%
Custos dos imóveis e serviços	-15,3	11,9	-228,9%

LUCRO E MARGEM BRUTA

No 1T23, o lucro bruto foi negativo em R\$ 12,0 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi negativo em R\$ 11,9 milhões.

R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Lucro Bruto	-12,0	-20,0	39,9%
Margem Bruta (%)	44,0%	246,8%	-202,8p.p.
Lucro Bruto Ajustado¹	-11,9	-19,1	37,9%
Margem Bruta Ajustada (%)	43,5%	236,5%	-193,0p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

Divulgação de Resultados 1T23

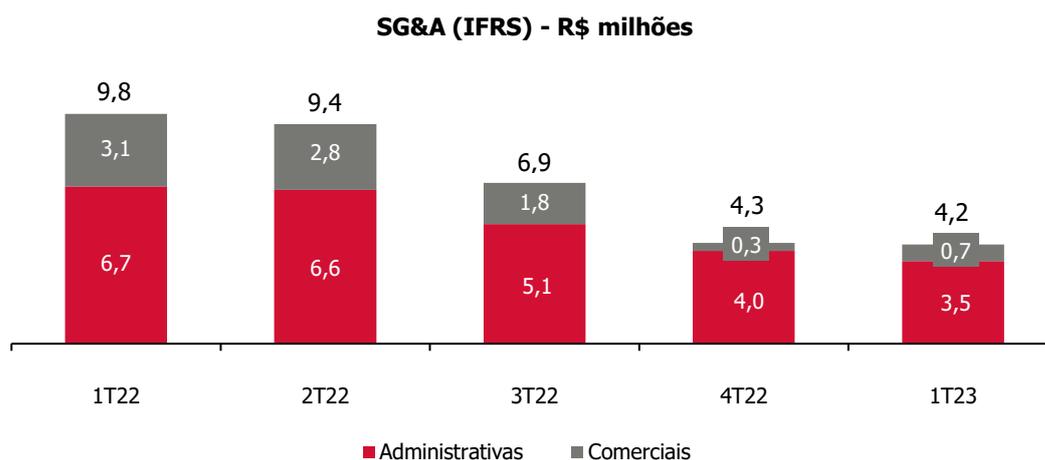
DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 3,5 milhões neste primeiro trimestre de 2023, registrando uma redução de 47% em relação ao mesmo período de 2022.

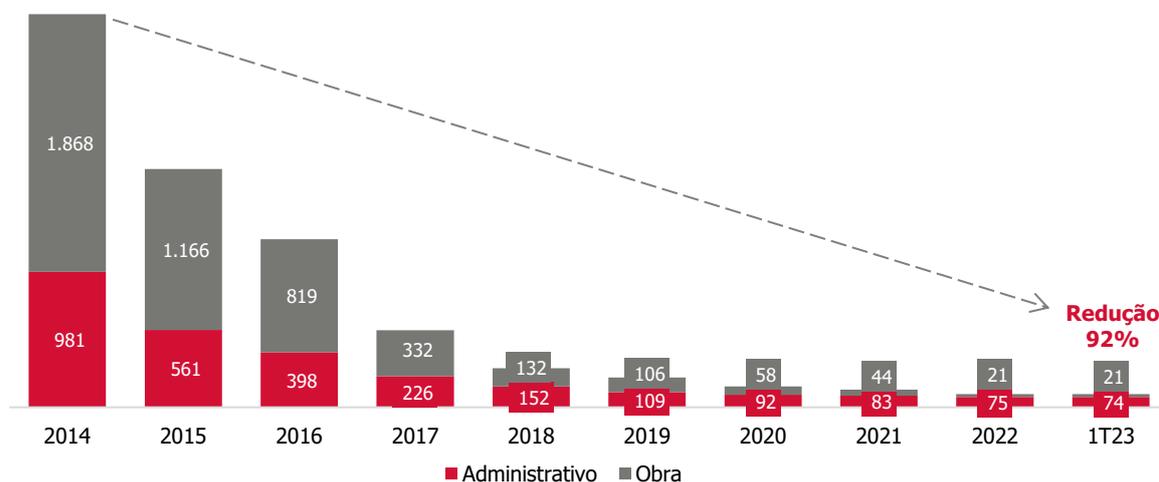
Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 0,7 milhão. Este resultado já inclui a reclassificação da Provisão para Distratos para a margem bruta, feita do quarto trimestre de 2021 em diante.

IFRS			
R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Administrativas (a)	3,5	6,7	-47,5%
Comerciais (b)	0,7	3,0	-76,9%
Administrativas / Receita Líquida	-12,9%	-83,2%	70,2 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	-2,6%	-37,7%	35,1 p.p.
(a) + (b)	4,2	9,8	-56,6%
(a) + (b) / Receita Líquida	-15,5%	-120,8%	105,3 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 92% do quadro de colaboradores administrativos. Abaixo, demonstramos a movimentação do quadro de colaboradores administrativos e de obra ao longo desse período:



Divulgação de Resultados 1T23

OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 7,4 milhões neste primeiro trimestre, ante os R\$ 74,8 milhões apurados no mesmo período do ano anterior.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 1º trimestre de 2023 foi negativo em R\$ 23,8 milhões. Esse resultado indica uma variação positiva de 77% quando comparado ao 1T22, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-48,8	-141,0	65,3%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	24,6	50,0	-50,8%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	1,0	0,7	56,5%
(+) Depreciação e Amortização	0,5	0,3	33,1%
(+/-) Minoritários	-1,2	-15,2	92,4%
EBITDA ¹	-23,9	-105,1	77,3%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	0,1	0,8	-85,9%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado ²	-23,8	-104,3	77,2%
Margem EBITDA Ajustado (%)	87,0%	1.288,3%	-1.201,3 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 foi negativo em R\$ 24,6 milhões no primeiro trimestre de 2023, ante o resultado negativo de R\$ 50,0 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Receitas Financeiras	0,5	1,5	-64,9%
Despesas Financeiras	-25,2	-51,6	-51,2%
Resultado Financeiro	-24,6	-50,0	-50,8%
Descontos Obtidos	0,0	0,0	n.d.
Resultado Financeiro proforma	-24,6	-50,0	-50,8%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 1T23, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 48,8 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 141,0 milhões apurado no mesmo período de 2022.

Divulgação de Resultados 1T23

RESULTADO A APROPRIAR

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia, não há mais custo a incorrer em 2022 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\$ 98,5 milhões no 1º trimestre de 2023, registrando uma variação de -13,9% em relação ao trimestre anterior devido aos pagamentos realizados por clientes e às rescisões apuradas neste trimestre, que superaram o valor das vendas brutas.

R\$ MM	1T23	4T22	Var. (%)
Curto Prazo	65,3	79,5	-18,0%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	254,7	263,8	-3,4%
Provisão para distrato	(215,4)	(210,1)	2,5%
Terrenos a receber	25,9	25,9	0,0%
Longo prazo	33,3	34,9	-4,7%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	20,0	23,3	-14,3%
Provisões para distrato	(16,9)	(18,6)	-9,0%
Terrenos a receber	30,2	30,2	0,0%
Total	98,5	114,5	-13,9%
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	98,5	114,5	-13,9%

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	1T23	4T22	Var. (%)
Imóveis concluídos	129,6	131,8	-1,7%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	184,1	184,1	0,0%
Provisão de Distratos	154,9	137,4	12,8%
Total	468,6	453,3	3,4%

Divulgação de Resultados 1T23

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 1T23 com uma posição de caixa de R\$ 8,4 milhões e endividamento total de R\$ 614,3 milhões.

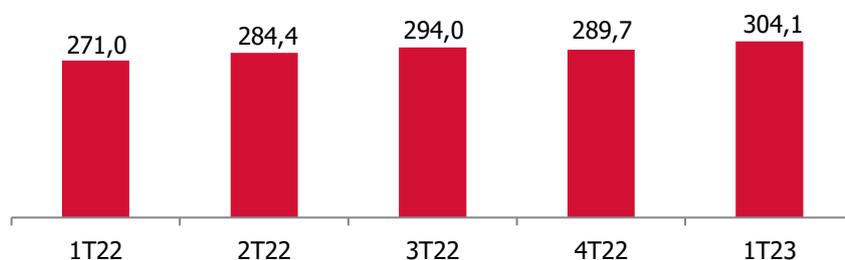
R\$ MM	1T23	4T22	Var. (%)
Curto Prazo	614,3	591,2	3,9%
Financiamento para construção	310,3	301,6	2,9%
SFH	310,3	301,6	2,9%
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	301,9	287,1	5,2%
Cessão de Crédito	2,1	2,5	-17,0%
Longo Prazo	0,0	0,1	-75,0%
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,0	0,1	-75,0%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	614,3	591,3	3,9%
Disponibilidades financeiras	8,4	7,9	6,4%
Dívida Líquida	605,9	583,4	3,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa	-22,5	17,4	-229,4%

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.

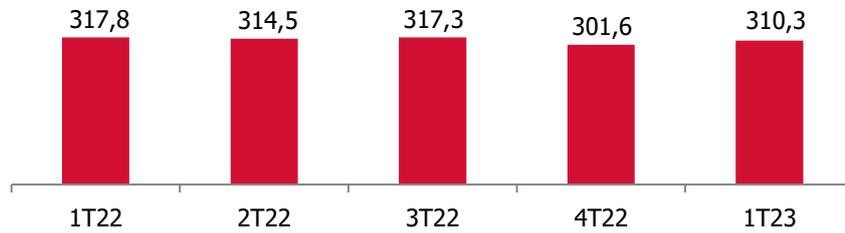
Desde então, as variações apresentadas, trimestre a trimestre, no saldo das dívidas da Companhia referem-se aos juros acruados no período e às amortizações realizadas através da venda e repasse dos seus ativos garantidores. Estes efeitos podem ser mais bem observados nos gráficos abaixo:

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS -R\$ milhões



Divulgação de Resultados 1T23

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	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Bruta	588,8	598,8	611,4	591,3	614,3
Disponibilidades financeiras	5,4	4,4	10,6	7,9	8,4
Dívida Líquida	583,4	594,5	600,8	583,4	605,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	9,6	(11,0)	(6,3)	17,4	(22,5)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(22,5)

100%

R\$ MM	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Bruta	588,8	598,8	611,4	591,3	614,3
Disponibilidades financeiras	5,4	4,4	10,6	7,9	8,5
Dívida Líquida	583,4	594,4	600,8	583,3	605,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	8,1	(11,0)	(6,3)	17,4	(22,5)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(22,5)

Proporcional

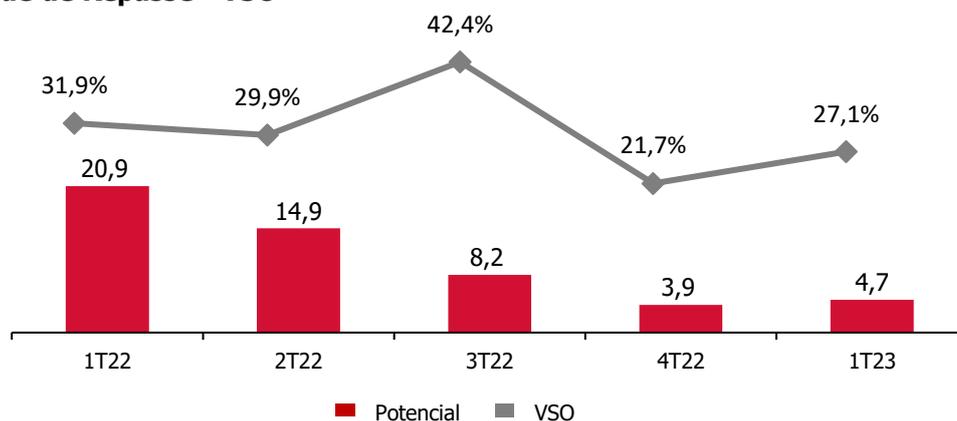
R\$ MM	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Bruta	588,8	598,8	611,4	591,3	614,3
Disponibilidades financeiras	5,4	4,4	10,6	7,9	8,4
Dívida Líquida	583,4	594,5	600,8	583,3	605,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(0,5)	(11,0)	(6,3)	17,4	(22,5)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(22,5)

Divulgação de Resultados 1T23

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.

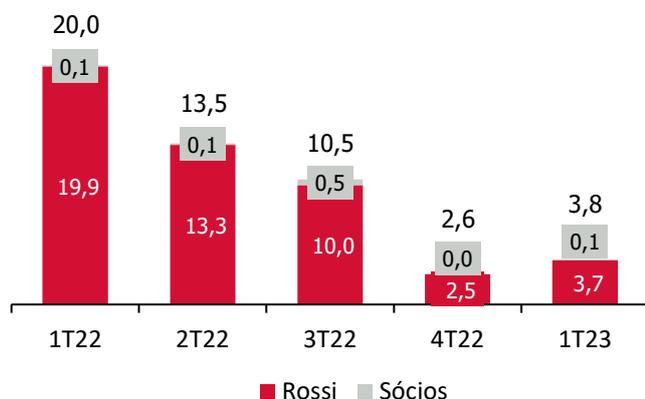
Velocidade de Repasse - VSO



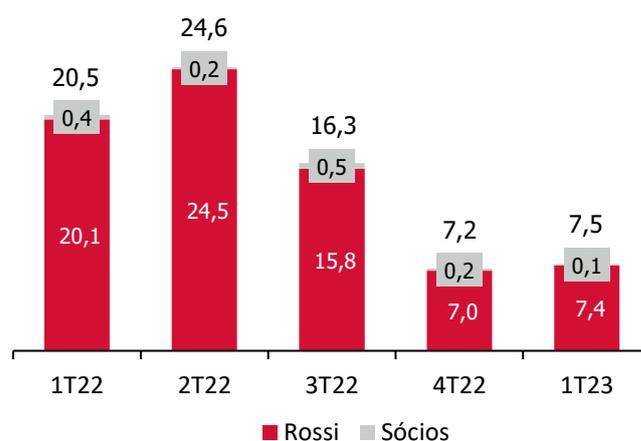
A VSO do primeiro trimestre de 2023 atingiu 27,1%, uma alta de 5,4 p.p. em relação ao quarto trimestre de 2022.

A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 7,5 milhões no trimestre (R\$ 7,4 milhões parte Rossi), apresentando uma redução de 63% na parte Rossi em relação ao 1T22. Esta variação deve-se principalmente à redução do saldo devedor de contratos potenciais de repasse que, por sua vez, está diretamente relacionada à redução natural dos estoques e das vendas brutas. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

Repasse (assinatura + quitação) - R\$ milhões



Entrada de Caixa - R\$ milhões



Divulgação de Resultados 1T23

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO I | INDICADORES 100% - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral 100%	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	121,5	118,2	111,7	127,6	127,1
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	121,5	118,2	111,7	127,6	127,1
Vendas Brutas	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)	(6,0)
VSO do período (%)	11,1%	13,9%	7,2%	1,3%	4,7%
Rescisões	13,8	17,0	35,9	2,4	11,9
Ajustes / Reavaliações	(3,7)	(7,0)	(11,9)	(1,2)	(1,8)
Estoque Final do Período	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3

VSO Acumulada em 12 meses 100%	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	127,5	128,0	129,2	121,5	118,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	127,5	128,0	129,2	121,5	118,2
Vendas Brutas	(68,1)	(62,1)	(53,8)	(39,7)	(32,3)
VSO do período (%)	53,5%	48,5%	41,6%	32,7%	27,3%
Rescisões	101,6	76,6	80,6	69,1	67,1
Ajustes / Reavaliações	(42,7)	(30,7)	(28,4)	(23,7)	(21,8)
Estoque Final do Período	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3

Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	121,0	117,7	111,2	127,1	126,6
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	121,0	117,7	111,2	127,1	126,6
Vendas Brutas	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)	(6,0)
VSO do período (%)	11,1%	14,0%	7,3%	1,3%	4,8%
Rescisões	13,8	17,0	35,9	2,4	11,9
Ajustes / Reavaliações	(3,7)	(7,0)	(11,9)	(1,2)	(1,2)
Estoque Final do Período	117,7	111,2	127,1	126,6	131,3

VSO Trimestral Consolidado Equivalência Patrimonial	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Vendas Brutas	-	-	-	-	-
VSO do período (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rescisões	-	-	-	-	-
Ajustes / Reavaliações	(0,1)	0,0	0,0	0,0	(0,5)
Estoque Final do Período	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0

Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Venda de imóveis e serviços	-6.352	14.198	-145%
Provisão para distrato	-21.198	-22.759	7%
Impostos sobre vendas	232	466	-50%
Receita Operacional Líquida	-27.319	-8.095	-237%
Custo dos imóveis e serviços	15.310	-11.882	-229%
Obras e terrenos	-2.101	-7.926	73%
Provisão para distrato	17.529	-3.123	-661%
Encargos Financeiros	-118	-834	86%
Lucro Bruto	-12.009	-19.977	40%
Margem Bruta	44,0%	246,8%	-203 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	43,5%	236,5%	-193 p.p.
Despesas Operacionais	-12.341	-85.486	86%
Administrativas	-3.537	-6.731	47%
Comerciais	-703	-3.048	77%
Depreciação e Amortização	-454	-341	-33%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-292	-559	48%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-7.355	-74.807	90%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-24.350	-105.463	77%
Resultado Financeiro	-24.613	-50.042	51%
Receita Financeira	543	1.545	-65%
Despesa Financeira	-25.156	-51.587	51%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-48.963	-155.505	69%
Margem Operacional	179,2%	1.921,0%	-1.742 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-207	-3.224	94%
IR e Contribuição Social Diferido	-840	2.555	-133%
Minoritários	1.163	15.215	-92%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-48.847	-140.959	65%
Margem Líquida	178,8%	1.741,3%	-1.563 p.p.

Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. (1T23 x 4T22)
Circulante			
Caixa e Equivalentes	3.377	3.143	7,4%
Títulos e valores mobiliários	5.038	4.765	5,7%
Contas a receber de clientes	65.257	79.549	-18,0%
Imóveis a comercializar	284.529	269.219	5,7%
Outros créditos	13.251	15.490	-14,5%
Total do Ativo Circulante	371.452	372.166	-0,2%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	33.253	34.909	-4,7%
Imóveis a comercializar	184.066	184.066	0,0%
Depósitos judiciais	44.424	45.644	-2,7%
Partes relacionadas	9.600	10.749	-10,7%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.d.
Investimentos	25.329	24.662	2,7%
Imobilizado	231	280	-17,5%
Intangível	945	1.220	-22,5%
Total do Ativo Não Circulante	297.848	301.530	-1,2%
Total do Ativo	669.300	673.696	-0,7%
Passivo (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. (1T23 x 4T22)
Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	614.296	591.215	3,9%
Fornecedores	40.603	40.808	-0,5%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	731	752	-2,8%
Impostos e contribuições a recolher	194.834	195.068	-0,1%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.d.
Adiantamento de clientes	0	0	n.d.
Partes relacionadas	15.929	16.761	-5,0%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	11.521	13.002	-11,4%
Outras contas a pagar	594.532	568.600	4,6%
Total do Passivo Circulante	1.472.600	1.426.360	3,2%
Não Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	14	58	-75,9%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	55.787	55.787	0,0%
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.403	-0,7%
Provisões para riscos	257.581	260.381	-1,1%
Provisões para garantias de obras	585	598	-2,2%
Impostos e contribuições diferidos	20.538	18.637	10,2%
Provisões para perdas de investimento	9.314	8.885	4,8%
Outras contas a pagar	33	50	-34,0%
Total do Passivo Não Circulante	355.173	355.799	-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	-3.831.990	-3.783.143	1,3%
Total do Patrimônio Líquido	-1.156.947	-1.108.100	4,4%
Participação dos não controladores	-1.526	-363	320,4%
Total do Passivo	669.300	673.696	-0,7%

Divulgação de Resultados 1T23

ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	49,1	49,1
Porto Alegre	36,4	36,4
Duque de Caxias	12,3	12,3
Santos	6,3	6,3
Rio de Janeiro	5,1	5,1
Xangri-Lá	4,6	4,6
Aracaju	4,5	4,5
Curitiba	2,7	2,7
Nísia Floresta	2,2	2,2
Paulínia	1,5	1,5
Londrina	1,4	1,4
Belo Horizonte	1,0	1,0
Campinas	0,9	0,9
São Paulo	0,8	0,8
Valparaíso de Goiás	0,3	0,3
Hortolândia	0,3	0,3
Itaboraí	0,3	0,3
Votorantim	0,2	0,2
São José dos Campos	0,2	0,2
Nova Iguaçu	0,1	0,1
Outras regiões	0,9	0,9
Total	131,3	131,3

Divulgação de Resultados 1T23

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 1T23

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

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

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

1. Contexto operacional

As operações da Rossi Residencial S.A. – Em recuperação Judicial (“Companhia” ou “Rossi Residencial”) e de suas investidas compreendem: (a) a incorporação, a construção, o desenvolvimento de loteamentos e a comercialização de imóveis residenciais, comerciais e de terrenos; (b) a prestação de serviços de engenharia civil, por meio das operações próprias; e (c) a participação em Sociedades de Propósito Específico – SPEs e em consórcios.

A Companhia é uma sociedade por ações, domiciliada no Brasil, com sede na capital do Estado de São Paulo, com registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM desde 1º de julho de 1997 e ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo (incluindo B3, antiga BM&FBOVESPA), sendo inserido no segmento especial denominado Novo Mercado em janeiro de 2006.

1.1. Recuperação Judicial

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

A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências:

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

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

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

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

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

Passada esta fase, teremos em breve, então, a confirmação da data em que será realizada a Assembleia Geral de Credores (“AGC”), em que os credores da Companhia se reunirão para deliberar sobre as condições de pagamento propostas neste plano.

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

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

O empenho 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 2023, bem como passivo a descoberto individuais e consolidados de R\$(48.847) e R\$(50.010) e R\$(1.156.947) e R\$(1.158.473), respectivamente; (ii) passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$(1.404.851) e R\$ (1.101.158), respectivamente.

O êxito do processo de recuperação judicial possibilitará a continuidade das operações da Companhia, por meio da aprovação e implementação do plano de recuperação e da concretização de previsões elaboradas pela Companhia. Essas premissas e circunstâncias indicam a existência de incertezas, que poderão gerar dúvidas sobre a continuidade da Companhia, porém, na avaliação da Administração

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

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

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.

Adicionalmente, o Conselho de Administração acredita que a Companhia, por meio da renegociação do passivo concursal das recuperandas, nos termos, formas e condições previstas neste plano, também fornecerá condições para a recuperação econômica e operacional das empresas do Grupo Rossi, possibilitando (i) a reversão do círculo vicioso de baixa liquidez; e (ii) a atração de recursos para a Companhia, mediante novas parcerias para desenvolvimento dos projetos.

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente, e alguns estoques e instrumentos financeiros a valor realizável. Para a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em conformidade com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto feito pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia, considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas: ao custo histórico como base de valor, certos ativos e passivos ao valor presente e alguns estoques e instrumentos financeiros ao seu valor líquido de realização.

Para a preparação das informações financeiras, em conformidade com as IFRSs/ CPCs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia (vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.4).

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

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

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

A Companhia reavalia se detém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação na entidade, que pode ser classificado como operações conjuntas “*joint operation*” ou “*joint venture*”.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada.

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

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

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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras

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

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

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

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto.

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 2022 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 2022, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

As informações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, aplicáveis às 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 “International 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

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

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

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 aprovadas pelo Conselho de Administração.

2.5. Normas e interpretações novas e revisadas

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2023. A Companhia avaliou os impactos dessas emissões/alterações em suas demonstrações financeiras intermediárias e não houveram impactos significativos.

- **Alteração na norma IAS 8/CPC 23**

Altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações financeiras sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

- **Alteração na norma IAS 12/CPC 32**

Traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

- **Alteração na norma IFRS 17/CPC 50**

Inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

- **Alteração na norma IFRS 16/CPC 06**

Trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados

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

em ou após 01/01/2024.

- **Alteração na norma IAS 1/CPC 26**
- a) Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.
- b) Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores de caixa e equivalentes de caixa são representados, substancialmente, por saldos bancários e investimentos financeiros em poupança com rentabilidade média de 0,7404 % ao mês.

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	404	363	3.369	3.141
Caderneta de poupança vinculada	-	-	8	2
Circulante	404	363	3.377	3.143

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos	5.038	4.765
Circulante	5.038	4.765

Os instrumentos financeiros contabilizados estão mensurados via custo amortizado, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro. Esses títulos, na data da sua contratação, possuíam rentabilidades históricas de 97%% a 123% do CDI.

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Venda de terrenos	42.148	42.148	56.088	56.088
Unidades concluídas	88.219	88.915	285.397	297.942
Prestação de serviços	-	-	520	520
	130.367	131.063	342.005	354.550
Perdas estimadas de créditos (PEC)	(4.961)	(5.038)	(11.176)	(11.381)
Provisão para distratos	(73.406)	(67.074)	(232.319)	(228.711)
	<u>(78.367)</u>	<u>(72.112)</u>	<u>(243.495)</u>	<u>(240.092)</u>
	52.000	58.951	98.510	114.458
Circulante	33.125	39.854	65.257	79.549
Não circulante	18.875	19.097	33.253	34.909

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

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

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

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

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

representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	106	166	351	626
De 61 a 90 dias	10	18	80	128
De 91 a 180 dias	66	295	447	1.107
Acima de 180 dias	8.254	14.547	37.374	50.233
	8.436	15.026	38.252	52.094
A vencer				
Até 1 ano	24.688	24.828	27.005	27.455
De 2 a 3 anos	2.265	2.385	14.254	14.922
Acima de 3 anos	16.611	16.712	18.999	19.987
	43.564	43.925	60.258	62.364
	52.000	58.951	98.510	114.458

A movimentação das perdas estimadas de créditos e da provisão para distratos no período findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(46.189)	(239.009)
Adições (PEC)	(364)	(1.306)
Reversões (PEC)	200	493
(Adições)Reversões Provisão para distratos	(25.759)	(270)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(72.112)	(240.092)
Adições (PEC)	(9)	(20)
Reversões (PEC)	17	67
(Adições)Reversões Provisão para distratos	(6.263)	(3.450)
Saldo em 31 de março de 2023	(78.367)	(243.495)

Operações de cessão de créditos

A Companhia possui operações de cessão de créditos, com instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Conseqüentemente, 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 2023 o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 2.114 (R\$ 2.546 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e no consolidado, conforme Nota Explicativa no 11 b.

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

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

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos (i)	19.245	20.334	197.635	199.853
Provisão para distratos (i) (Nota 5)	48.745	36.601	154.904	137.376
Terrenos para futuras incorporações	15.508	15.508	193.845	193.845
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques	(10.050)	(10.050)	(77.789)	(77.789)
	73.448	62.393	468.595	453.285
Circulante	57.940	46.885	284.529	269.219
Não circulante	15.508	15.508	184.066	184.066

(i) Os imóveis concluídos, bem como a provisão para distratos (retornos de imóveis anteriormente vendidos) são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda;

A movimentação das provisões para distratos no período findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	13.270	112.393
Adições Provisão para distratos	26.080	65.958
Reversões Provisão para distratos	(2.749)	(40.975)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	36.601	137.376
Adições Provisão para distratos	13.327	29.758
Reversões Provisão para distratos	(1.183)	(12.230)
Saldo em 31 de março de 2023	48.745	154.904

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 (recuperados) foram no consolidado (nota explicativa nº19) de R\$ 118 e R\$834 em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, respectivamente.

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 de 2023, a Administração da Companhia não identificou indícios de perda no valor recuperável em imóveis concluídos e terrenos para futuras incorporações.

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

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

7. Adiantamentos a Parceiros de Negócios

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Adiantamento a parceiros de negócios	53.713	53.713	108.020	108.020
(-)Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	(53.713)	(53.713)	(108.020)	(108.020)
Total	-	-	-	-

Os saldos de “Adiantamentos concedidos a parceiros de negócios” referem-se aos aportes realizados em montantes superiores à participação da Companhia nos empreendimentos, os quais serão realizados através da geração de caixa desses empreendimentos, durante e ao final da execução dos projetos.

- (i) Em 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikolaos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A), sem que houvesse a necessidade de desembolso de caixa, já que ocorreu a divisão dos ativos existentes na joint venture. Neste mesmo ano e em 2021, há também o efeito do desfazimento de outras parcerias de negócios, negociadas pela Companhia, com o objetivo de simplificar a sua estrutura operacional.

Em 2022, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Diagonal Participação e Incorporação Imobiliária Ltda. Além disso, no 4º trimestre, foi constituída uma provisão para baixa dos demais valores a receber, já que os saldos contabilizados teriam remota possibilidade de recebimento, em função de dificuldades financeiras enfrentadas por estes mesmos parceiros, que teriam valores a pagar para a Companhia, com destaque para a Norcon Sociedade Nordestina de Construções S/A.

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Impostos a recuperar	1.125	1.125	7.700	7.700
Despesas antecipadas	363	363	363	363
Outros (i)	2.554	4.899	5.188	7.427
	4.042	6.387	13.251	15.490

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

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

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

9. Investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Controladas				
Integrais	1.502.727	1.511.948	-	-
	1.502.727	1.511.948	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	16.777	15.323	23.614	22.947
Excedente ao valor contábil na compra	924	924	1.715	1.715
	1.520.428	1.528.195	25.329	24.662

Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perdas de investimentos” (Nota Explicativa nº 13), pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do país.

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo 31 de dezembro de 2022 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos do período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.845.818	121.921
Adições (reduções) aos investimentos, líquido dos efeitos de desfazimentos	(130.098)	43.409
Resultado de equivalência patrimonial	(184.803)	(5.004)
Dividendos declarados	(25.532)	(25.066)
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 13)	22.810	(110.598)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.528.195	24.662
	1.528.195	24.662
Adições (reduções) aos investimentos	(14)	530
Resultado de equivalência patrimonial	(28.679)	(292)
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 13)	20.926	429
Saldo em 31 de março de 2023	1.520.428	25.329

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

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

Excedente ao valor contábil na compra

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Excedente ao valor contábil na compra				
Terrenos para futuras incorporações	924	924	1.715	1.715
Total	924	924	1.715	1.715

10. Imobilizado

	Taxa anual de depreciação (%)	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Máquinas e equipamentos	10	20.669	20.669	20.669	20.669
Móveis e utensílios	10	2.490	2.490	2.492	2.492
Instalações	10	7.277	7.277	7.629	7.629
Direito de Uso	20	779	779	779	779
Equipamentos de TI	20	165	165	242	242
		31.380	31.380	31.811	31.811
Depreciações acumuladas		(31.149)	(31.100)	(31.580)	(31.531)
		231	280	231	280

Ao fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de março de 2023, a Administração da Companhia não identificou indícios de perda no valor recuperável dos ativos imobilizados.

Movimentação do imobilizado – Consolidado

	Controladora					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Direito de uso	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	12	19	-	51	430	512
Adições						
Baixa						
Depreciação	(12)	(7)	-	(13)	(200)	(232)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	12	-	38	230	280

	Controladora					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Direito de uso	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	12	-	38	230	280
Depreciação		(2)		(3)	(44)	(49)
Saldo em 31 de março de 2023		10		35	186	231

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

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

Movimentação do imobilizado – Consolidado

	Consolidado						
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Terrenos	Direito de uso	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	12	19	-	51	-	430	512
Depreciação	(12)	(7)		(13)	-	(201)	(233)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	12	-	39	-	229	280

	Consolidado						
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Terrenos	Direito de uso	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	12	-	39	-	230	280
Depreciação	-	(2)		(3)	-	(44)	(49)
Saldo em 31 de março de 2023	-	10	-	35	-	186	231

11. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Créditos imobiliários (a)	-	-	310.259	301.556
Cessão de créditos (b)	2.114	2.546	2.114	2.546
Empréstimos para capital de giro (c)	301.937	287.171	301.937	287.171
	304.051	289.717	614.310	591.273
Circulante	304.037	289.659	614.296	591.215
Não circulante	14	58	14	58

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

A Companhia possui financiamentos para construção de imóveis, sujeitos a juros que variam de 8,5% a 14,21% ao ano, indexados pela Taxa Referencial – TR, com fluxo de amortizações até 2021. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis.

b) Cessão de créditos

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

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

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

cedidos estão garantidas ao cessionário.

c) Empréstimos para capital de giro (Corporativas)

Recursos utilizados no desenvolvimento dos projetos imobiliários, sendo que após aditamentos de contratos com renegociações dos prazos de vencimentos e dos custos financeiros, estão sujeitos a encargos de 111% do CDI. O principal e juros são amortizados em parcelas mensais, semestrais e anuais, iniciando-se em 2017 e com liquidação final em 2028.

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

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

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Vencidas até 2022	304.037	289.659	614.296	591.215
Acima de 2022	14	58	14	58
	304.051	289.717	614.310	591.273

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

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

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	289.717	591.273
Pagamentos do principal	(1.005)	(1.449)
Juros incorridos	15.339	24.507
Juros pagos	-	(21)
Saldo em 31 de março de 2023	<u>304.051</u>	<u>614.310</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.

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

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

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

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

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

12. 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	
	31/03/2023	31/12/2022
2023	<u>154</u>	<u>154</u>
Circulante	154	154

O total de R\$ 154 no consolidado será pago em moeda corrente, corrigido monetariamente (substancialmente, por IGPM e INCC), conforme o fluxo de pagamentos, definido pela realização de caixa dos projetos a serem lançados.

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

b) Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes – permutas (i)	<u>55.787</u>	<u>55.787</u>
	<u>55.787</u>	<u>55.787</u>
Circulante	-	-
Não Circulante	<u>55.787</u>	<u>55.787</u>

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

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

13. Provisão para perda de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Provisão para patrimônio líquido negativo das investidas	2.290.867	2.269.941	9.314	8.885

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

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

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.247.131	119.483
Transferido do investimento (Nota nº 9)	22.710	(110.598)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.269.841	8.885
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.269.841	8.885
Transferido do investimento (Nota nº 9)	20.926	429
Saldo em 31 de março de 2023	2.290.867	9.314

Os respectivos saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido negativo e resultado do período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 destas investidas estão detalhados no Anexo I deste relatório.

14. Outras contas a pagar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	20.794	20.708	265.031	236.405
Provisões para distratos	26.420	22.733	39.067	47.738
Retenções contratuais de fornecedores	988	988	9.483	9.483
Contas a pagar - contencioso (ii)	99.031	99.240	275.881	271.741
Outros	1.411	-	5.103	3.283
	148.644	143.669	594.565	568.650
Circulante	148.611	143.619	594.532	568.600
Não circulante	33	50	33	50

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

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

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

provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 4.055 em 31 de março de 2023 (R\$12.649 em 31 de dezembro de 2022).

b) Questões cíveis

A Companhia e suas controladas são rés em ações judiciais cíveis, principalmente em matérias relacionadas à rescisão de contratos de venda de unidades residenciais, resultando, em caso de condenação, na devolução aos promitentes compradores de parte das parcelas recebidas, bem como em ações de reparação por responsabilidade civil. Quando os riscos de perda são considerados prováveis, são realizados complementos na provisão. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 79.549 em 31 de março de 2023 (R\$79.291 em 31 de dezembro de 2022).

c) Questões tributárias

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

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

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

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

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

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

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

parcelamentos de débitos (Programa de Recuperação Fiscal – REFIS) e dos depósitos judiciais efetuados está demonstrado a seguir:

	31/03/2023		31/12/2022	
	Depósito judicial	Provisões	Depósito judicial	Provisões
Controladora				
Cíveis	5.597	89.053	5.643	90.588
Trabalhistas	3.036	17.153	3.037	17.272
Tributárias	-	12.797	-	12.798
Provisões para riscos	8.633	119.003	8.680	120.658
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	11.280	3.919	11.280	3.919
PPI-2017 (apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante" - vide 16E)	-	2.931	-	2.926
Impostos e contribuições a recolher não circulante	11.280	6.850	11.280	6.845
	19.913	125.853	19.960	127.503

	31/03/2023		31/12/2022	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões
Consolidado				
Cíveis	12.719	214.900	14.040	217.663
Trabalhistas	8.522	29.883	8.413	29.921
Tributárias	523	12.798	531	12.797
Provisões para riscos	21.764	257.581	22.984	260.381
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	22.660	4.516	22.660	4.516
Parcelamentos Municipais (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	-	6.805	-	6.887
Impostos e contribuições a recolher não circulante	22.660	11.321	22.660	11.403
Total	44.424	268.902	45.644	271.784

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

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

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

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

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	19.960	45.644
Depósitos efetuados/atualização	56	352
Depósitos baixados	(103)	(1.572)
Saldo em 31 de março de 2023	19.913	44.424

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

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	127.503	271.784
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	683	5.684
Baixas e pagamentos	(1.527)	(2.681)
Transferências para Contas a Pagar	(806)	(5.885)
Saldo em 31 de março de 2023	125.853	268.902

16. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

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

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

Passivo	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário COFINS e PIS	366	399
Circulante	42	273
Não circulante	324	126

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

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

Passivo	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
Empresas tributadas pelo Lucro Real		
Imposto de renda e contribuição social	14.666	13.686
COFINS e PIS	10.387	10.645
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	27	30
COFINS e PIS	30	32
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	2.181	2.283
COFINS e PIS	2.585	2.706
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	1.048	1.083
COFINS e PIS'	1.135	1.174
	32.059	31.639
Circulante	11.521	13.002
Não circulante	20.538	18.637

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

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

	31/03/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	3.956	4.317
Diferenças temporárias – Provisão para perdas de ativos financeiros		
Compensação de prejuízo fiscal	(3.956)	(4.317)
(=) Base de cálculo	-	-
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Ativo diferido	-	-
Diferenças temporárias – empresas controladas		
Apropriação imobiliária	61.624	57.504
Compensação de prejuízo fiscal	(18.487)	(17.251)
(=) Base de cálculo	43.137	40.253
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Passivo diferido	14.666	13.686

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

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

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	31/03/2023	31/12/2022
Controladora	2.594.627	2.571.192
Compensação de diferenças temporárias	(3.956)	(4.317)
	2.590.671	2.566.875
Empresas controladas	2.920.399	2.912.621
Compensação de diferenças temporárias	(18.487)	(17.251)
	2.901.912	2.895.370
	5.492.583	5.462.245

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	(66)	(2.478)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	(1)	(5)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(107)	(649)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(33)	(92)
Total de impostos correntes	-	-	(207)	(3.224)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Diferença de apropriação do lucro imobiliário				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	(980)	2.100
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	2	(9)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	102	996
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	36	(532)
Total de impostos diferidos	-	-	(840)	2.555

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 em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, à alíquota nominal:

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

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

	Controladora	
	31/03/2023	31/03/2022
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(48.847)	(140.959)
Adições (exclusões) permanentes		
Equivalência Patrimonial	28.679	41.601
Outras Adições e exclusões	(3.857)	(27.530)
Adições (exclusões) temporárias:	-	82.193
Lucro/(Prejuízo) real	(24.025)	(44.694)
Compensação de Prejuízo Fiscal 30%	-	-
Base de Cálculo	(24.025)	(44.694)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
Imposto de renda e contribuição social (Provisões para riscos)	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Ativo não circulante)	-	-

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Lucro (Prejuízo) do exercício	(48.223)	(156.174)
(-) Lucro Líquido – empresas lucro presumido e RET	(15.033)	(19.338)
Prejuízo do exercício - lucro real		
(-) Despesa/receita com imposto de renda e contribuição social	(1.046)	(378)
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(32.144)	(136.458)
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	10.929	46.396
Equivalência patrimonial	(100)	(190)
Outras Adições e Exclusões	-	-
Compensação de prejuízo fiscal	(39)	1.095
Créditos fiscais não constituídos	(11.836)	(47.679)
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	(1.046)	(378)
Recomposição do imposto corrente e diferido		
Impostos sobre o lucro - diferido (receita)	538	2.791
Impostos sobre o lucro - diferido (despesa)	(1.518)	(691)
(=) Impostos sobre o lucro – diferido (1)	(980)	2.100
(+) Impostos sobre o lucro – corrente (despesa) (2)	(66)	(2.478)
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2)	(1.046)	(378)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022
(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 31/03/2023	% do ativo
Pontal Das Américas	60.468	669.300	9,03%
Alta Vista Piedade	37.072	669.300	5,54%
Rossi Mais	42.399	669.300	6,33%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	17.670	669.300	2,64%
Rossi Atual Alto Da Lapa	19.495	669.300	2,91%
Espaço Vip Residencial	11.436	669.300	1,71%
Rossi Mais Parque Iguazu	12.138	669.300	1,81%
Rossi Litorâneo	15.416	669.300	2,30%
Rossi Mais Horizontes	8.110	669.300	1,21%
Rossi Praças Ipê Roxo	9.168	669.300	1,37%
Arte Studios Residencial	3.114	669.300	0,47%
Palacio Imperial	1.738	669.300	0,26%
Rossi Mais Jardins De Paulínia	1.870	669.300	0,28%

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

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

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.079.495	1.080.009	-	-
Não controladas	9.600	10.749	9.600	10.749
	<u>1.089.095</u>	<u>1.090.758</u>	<u>9.600</u>	<u>10.749</u>
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	908.761	905.238	-	-
Não controladas	15.929	16.761	15.929	16.761
	<u>924.690</u>	<u>921.999</u>	<u>15.929</u>	<u>16.761</u>
Total do Ativo (Passivo) Líquido	<u>164.405</u>	<u>168.759</u>	<u>(6.329)</u>	<u>(6.012)</u>

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

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

A verba global e anual autorizada da remuneração fixa e variável pela Assembleia Geral Ordinária, para o período de 2023, foi fixada em até R\$ 10.825 (R\$7.587 para o exercício de 2022) para os membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria. O montante apropriado da remuneração acumulada foi assim distribuído nos exercícios:

	Controladora e Consolidado	
	Remuneração 31/03/2023	Remuneração 31/03/2022
Remuneração da administração e diretoria		
Conselheiros de Administração e Fiscal	427	244
Diretores estatutários	317	2.101
	<u>744</u>	<u>2.345</u>

Os Conselheiros supracitados referem-se aos membros dos Conselhos Fiscal e de Administração, tendo como número de membros 3 e 5, respectivamente, para os períodos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

18. Receita de vendas / Provisão de distratos

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita com vendas de imóveis	820	3.210	8.118	31.152
Distratos efetivados	(141)	(204)	(14.470)	(16.953)
Provisão de despesas (Reversão de despesas) para distratos	(9.951)	(24.409)	(21.199)	(22.759)
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	13	(90)	232	466
	(9.259)	(21.493)	(27.319)	(8.095)

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	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Custo de obra e incorporação	(1.090)	-	(2.101)	(7.925)
Provisão para distratos (Custo)	12.145	13	17.529	(3.123)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	-	-	(118)	(834)
	11.055	13	15.310	(11.882)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Salários e benefícios a empregados	(1.143)	(1.457)	(1.143)	(1.472)
Serviços de terceiros	(1.050)	(1.698)	(1.066)	(2.188)
Aluguéis	101	(18)	101	(18)
Energia, água e comunicação.	(14)	(15)	(14)	(15)
Outras despesas	(663)	(540)	(671)	(693)
	(2.769)	(3.728)	(2.793)	(4.386)

b) (Despesas) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Marketing e publicidade	(117)	(706)	(749)	(2.535)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	8	(236)	46	(513)
	(109)	(942)	(703)	(3.048)

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

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

c) Outras Receitas (Despesas) Líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Ganho (perda) na alienação de investimentos	-	8.548	-	8.548
Despesas com garantias de obras concluídas	(1)	(50)	(21)	(383)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(1.503)	(10.660)	(6.036)	(18.852)
Outras receitas (despesas) líquidas	(1.043)	4.944	(1.298)	(9.781)
Desfazimento de Sociedades	-	(54.336)	-	(54.339)
	(2.547)	(51.554)	(7.355)	(74.807)

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

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas Financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	4	10	236	594
Juros ativos sobre mútuos e clientes	5	-	140	586
Descontos financeiros obtidos (Nota 11)	-	-	-	-
Outras receitas financeiras	5	1	167	365
	14	11	543	1.545
Despesas Financeiras:				
Despesas bancárias	-	-	(16)	(116)
Impostos sobre Operações Financeiras – IOF	-	-	-	-
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(15.355)	(18.468)	(24.522)	(38.969)
Descontos concedidos	(1)	(231)	(396)	(5.098)
Outras despesas financeiras	(5)	(280)	(222)	(7.404)
	(15.355)	(18.979)	(25.156)	(51.587)
	(15.341)	(18.968)	(24.613)	(50.042)

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 2023 e em 31 de dezembro de 2022, representado por 17.153.337 ações ordinárias

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

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

nominativas (pós-grupamentos). O capital social autorizado é de 20.000.000 de ações ordinárias. O capital social está assim representado em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Descrição	31/03/2023	31/03/2022
Capital social subscrito	2.677.980	2.677.980
Gastos com emissão de ações	(23.890)	(23.890)
Capital social	<u>2.654.090</u>	<u>2.654.090</u>

Ações em tesouraria

Até 31 de março de 2023, 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 2023 e 31 de dezembro de 2022 eram, respectivamente, de R\$ 2,90 e R\$ 2,84 por grupo de ações nominativas. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas, e a destinação poderá ser alienação ou cancelamento. Partes das ações em tesouraria descritas no parágrafo acima, pertencem ao programa de participação em ações (“stock options”) já concluído e permanecem bloqueadas por ações judiciais.

b) Reservas de capital

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

c) Resultados por ação

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

Básico/ diluído (i)	31/03/2023	31/03/2022
(Prejuízo) do exercício	(48.847)	(140.959)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	<u>(2,5724)</u>	<u>(7,4232)</u>

(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 março de 2023 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

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

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

consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

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

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

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

	Nota	Controladora			
		31/03/2023		31/03/2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	9/13	20.926	20.926	(127.656)	(127.656)
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/14	(6.255)	(6.255)	28.592	28.592
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9/16	(16)	(16)	35.203	35.203
Total		14.655	14.655	(63.681)	(63.681)

	Nota	Consolidado			
		31/03/2023		31/03/2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	9/13	(429)	(429)	(101.135)	(101.135)
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/14	3.403	3.403	(16.660)	(16.660)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9/16	531	531	8.526	8.526
Total		3.505	3.505	(109.269)	(109.269)

25. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade em R\$	31/03/2023	31/03/2022
Seguro D&O (a)	100.000	100.000
	100.000	100.000

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

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

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

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

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

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

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

Os instrumentos financeiros estão registrados em contas patrimoniais e são representados por aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e debêntures, cujos valores estimados de mercado são substancialmente similares aos seus respectivos valores contábeis. Adicionalmente, as contas a receber de clientes, quando relativas a obras concluídas e em andamento, podem ser negociadas em operações de securitização e/ou cessão.

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

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

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

Categoria	Controladora		Consolidado		
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	404	363	7.108	3.143
Títulos e valores mobiliários		-	-	1.307	4.765
Fundos de investimentos, Operações compromissadas, CDBs e Outros	Custo Amortizado	-	-	1.307	4.765
Contas a receber de clientes	Valor Justo ao Resultado	52.000	58.951	98.510	114.458
Partes relacionadas	Valor Justo ao Resultado	1.089.095	1.090.758	9.600	10.749
Depósitos Judiciais	Valor Justo ao Resultado	19.913	19.960	44.424	45.644
Adiantamentos a parceiros de negócios	Valor Justo ao Resultado	-	-	-	-
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos		304.051	289.717	614.310	591.273
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	Custo Amortizado	-	103.720	310.259	405.276
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	301.937	183.101	301.937	183.101
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	2.114	2.896	2.114	2.896
Fornecedores	Custo Amortizado	17.878	18.133	40.603	40.808
Adiantamento de Clientes	Custo Amortizado	-	-	55.787	55.787
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado	-	-	154	154
Partes relacionadas	Custo Amortizado	924.690	921.999	15.929	16.761
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)	Custo Amortizado	148.611	143.619	594.565	568.600

b) Categoria de instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2021	31/03/2023	31/12/2022
Recursos próprios				
Passivo a descoberto	(1.156.947)	(1.108.100)	(1.158.473)	(1.108.463)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	304.051	287.171	614.310	588.727
Cessão de créditos	2.114	2.546	2.114	2.546
Recursos de terceiros – total	306.165	289.717	616.424	591.273
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	404	363	8.415	7.908
Dívida líquida	305.761	289.354	608.009	583.365

Risco de liquidez

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

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

Risco de crédito

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022
(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	Posição 31/03/2023	Controladora Fator de Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
			Provável	Possível	Remoto
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	60.582	IGP-M	4,1600% 2.520	5,2000% 3.150	6,2400% 3.780
Depósitos Judiciais	19.913	TR	0,5300% 106	0,3975% 79	0,2650% 53
Empréstimos para capital de giro	301.937	CDI	13,2872% 40.119	16,6090% 50.149	19,9308% 60.179
Cessão de crédito	2.114	INCC	8,1748% 173	10,2185% 216	12,2622% 259
Outras contas a pagar (outros)	99.031	INCC	8,1748% 8.096	10,2185% 10.119	12,2622% 12.143
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	22.205	IGPM	4,1600% 924	3,1200% 693	2,0800% 462

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

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

Operação	Consolidado				
	Posição 31/03/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Títulos e valores mobiliários					
Fundos de investimentos – DI	1.307	CDI	13,2872% 174	9,9654% 130	6,6436% 87
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	131.107	IGP-M	4,1600% 5.454	5,2000% 6.818	6,2400% 8.181
Depósitos Judiciais	44.424	TR	0,5300% 235	0,3975% 177	0,2650% 118
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	310.259	TR	0,5300% 1.644	0,6625% 2.055	0,7950% 2.467
Empréstimos para capital de giro	301.937	CDI	13,2872% 40.119	16,6090% 50.149	19,9308% 60.179
Cessão de crédito	2.114	INCC	8,1748% 173	10,2185% 216	12,2622% 259
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	INCC	8,1748% 13	10,2185% 16	12,2622% 19
Adiantamento de Clientes	55.787	INCC	8,1748% 4.560	10,2185% 5.701	12,2622% 6.841
Outras contas a pagar (outros)	275.881	INCC	8,1748% 22.553	10,2185% 28.191	12,2622% 33.829
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	270.134	IGP-M	4,1600% 11.238	3,1200% 8.428	2,0800% 5.619

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

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

27. Aprovação das demonstrações financeiras consolidadas individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o período findo em 31 de março de 2023 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 09 de maio de 2023.

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Anexo I

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de 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	-
ARBORETTO 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 ICARAÍ 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
PÁTO 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Descrição	Março - 2023								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	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 ITABORAÍ	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 ITAPE TI 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022

(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									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
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									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

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

Descrição	Março - 2022								Total em investimentos
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	94.927	95.968	(15.550)	(1.041)	100%	2.269	(15.535)	40.391	24.856
ALTOS DO FAROL	68.939	69.301	(21.678)	(362)	100%	635	(21.656)	40.099	18.442
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	2.552	(90)	-	100%	-	(90)	90	-
ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS ALEXIO	4.357	3.679	(3.958)	678	100%	1.143	(3.958)	3.958	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.844	67.377	(34.565)	467	100%	679	(34.562)	34.562	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.302	114.155	(13.579)	147	100%	(502)	(13.545)	34.547	21.002
ART STUDIOS	28.411	29.370	(29.085)	(959)	100%	197	(29.085)	29.085	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÃO	65.905	65.923	(67.643)	(18)	100%	(18)	(67.576)	67.576	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.631	28.699	(28.619)	(68)	100%	(68)	(28.590)	28.590	-
ATUAL MORADA	27.691	28.423	(8.769)	(732)	100%	(858)	(8.760)	17.663	8.902
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	0	(292)	-	100%	-	(292)	292	-
BOULEVARD REBOUÇAS	61	1.992	(31)	(1.931)	100%	(644)	(31)	31	-
BUSINESS COMPLETO	15.360	15.506	(6.855)	(146)	100%	(172)	(6.848)	12.469	5.621
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	46.554	47.158	(3.071)	(604)	100%	(643)	(3.071)	3.216	145
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.470	50.540	3.502	(8.070)	100%	(8.062)	3.498	-	3.498
CELEBRITY ICARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	187	187	186	-	100%	-	186	-	186
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.631	25.728	25.547	(98)	100%	(98)	25.544	-	25.544
CONDOMÍNIO DAS CAMELIAS	10.606	10.689	6.217	(83)	100%	(83)	6.214	-	6.214
CONDOMÍNIO OCEANO	2.909	2.851	670	59	50%	29	335	-	335
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	22.486	23.569	(11.826)	(1.084)	100%	(1.082)	(11.814)	11.814	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.048	82.048	(79.058)	-	100%	0	(78.979)	78.979	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	58.190	58.514	15.927	(324)	100%	(324)	15.927	-	15.927
ENTREVERDES URBANISMO S/A	8.474	8.474	(6.708)	(0)	100%	(0)	(6.708)	6.708	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	74	69	-	100%	-	69	-	69
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	34.932	34.431	(48.116)	500	100%	4.466	(48.068)	48.068	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	16.787	16.787	(357)	(0)	100%	(0)	(356)	356	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	74.353	73.092	(6.345)	1.261	100%	(308)	(6.339)	6.339	-
FIATECI	158.300	158.414	(25.424)	(114)	100%	1.339	(25.367)	57.338	31.972
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	314	(109)	-	100%	-	(109)	109	-
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	13.567	13.567	11.184	-	100%	-	11.184	-	11.184
GARDEN UP	6.727	7.192	309	(465)	100%	(1.097)	308	573	882
GIARDINO BEIRA RIO	29.187	29.408	(918)	(221)	100%	811	(918)	4.101	3.183
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	5.684	2.939	-	100%	-	2.939	-	2.939
GLEBA A 3B-CP	9.664	9.691	95	(27)	100%	(27)	95	-	95
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	19.806	24.313	(24)	(4.507)	100%	(2.659)	(24)	202	178
HOMELAND - CASAS INGLESAS	929	919	484	10	100%	10	484	-	484
HORIZON JARDINS	31.838	31.927	2.666	(89)	100%	(4.282)	2.663	5.738	8.402
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.644	22.739	2.353	(1.095)	100%	44	2.362	9.468	11.830
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.167	6.145	(1.051)	22	100%	22	(1.050)	3.757	2.706
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.460	31.326	(5.644)	134	100%	24	(5.638)	11.628	5.990
ILLIMITÉ	5.281	5.370	(1.277)	(89)	100%	(181)	(1.276)	1.276	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	36.751	36.526	(8.763)	225	100%	(3.358)	(8.754)	8.754	-
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.667	27.667	20.648	0	100%	0	20.627	-	20.627
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	244	259	145	(15)	100%	(15)	155	-	155
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	83.827	84.303	(21.939)	(476)	100%	589	(21.898)	42.610	20.712
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	34.543	35.772	31.917	(1.229)	100%	(1.229)	31.917	-	31.917
MAIS RECANTO DA TAQUARA	13.776	13.771	1.448	5	100%	5	1.448	1.193	2.642
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	231	(50)	-	100%	-	(50)	50	-
MOLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.371	7.371	6.250	-	100%	-	6.244	-	6.244
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	90.932	91.348	31.521	(416)	100%	(416)	31.490	-	31.490
MONT SERRAT	194	194	(71)	-	100%	-	(71)	71	-
NATURA RECREIO	6.888	5.951	3.906	937	100%	129	3.906	-	3.906
NEO RIBEIRÃO	54.521	56.772	(10.565)	(2.250)	100%	(1.788)	(10.563)	19.390	8.827
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	4.133	4.385	(4.161)	(251)	100%	(251)	(4.161)	4.225	64
OSASCO PRIME BOULEVARD	63.547	63.783	5.532	(236)	100%	657	5.532	23.289	28.820
PAES DE BARROS/ SP	153	153	(10)	-	100%	-	(10)	10	-
PALÁCIO IMPERIAL	3.783	2.785	(1.088)	998	100%	312	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	15.740	15.764	(9.672)	(24)	100%	(24)	(9.663)	12.362	2.699
PARQUE LARANJEIRAS	17.862	16.604	4.294	1.258	100%	(1.718)	4.289	-	4.289
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.782	55.966	(20.898)	(185)	100%	557	(20.898)	27.921	7.023
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	61	5	-	100%	-	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	374.352	374.928	87.988	(579)	100%	(578)	88.032	43.804	131.836
PERSONA VENTURA	79.279	79.278	(15.256)	1	100%	1	(26.777)	38.336	11.559
PERVINÇA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	3.750	(3.484)	-	100%	-	(3.484)	3.484	-
PIER RESIDENCIAS	26.807	26.687	18.924	120	100%	120	18.924	-	18.924
PIETRAPORZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	639	639	(218)	-	100%	0	(218)	218	-
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	70.829	70.829	(5.705)	(0)	100%	(0)	(5.700)	5.700	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.908	25.846	6.445	62	100%	62	6.442	-	6.442
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	57.319	57.277	(3.753)	41	75%	31	(2.814)	2.814	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.350	12.573	(4.353)	(223)	100%	(429)	(4.349)	4.349	-
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.293	19.522	16.880	(229)	100%	(229)	16.880	-	16.880
REGIÃO DOS LAGOS	1.530	1.530	(232)	(0)	50%	(0)	(116)	116	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	33.426	33.426	946	(0)	75%	(0)	709	-	709
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	6.936	7.273	(501)	(337)	60%	(724)	(100)	100	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.069	9.069	8.063	(0)	100%	(0)	8.063	-	8.063

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

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

Descrição	Março - 2022								
	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	65.735	62.324	(50.664)	3.411	100%	2.351	(50.613)	50.613	-
ROSSI 145	20.912	20.988	(1.065)	(75)	100%	(75)	(1.064)	10.148	9.084
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	71.200	71.305	(2.195)	(105)	100%	38	(2.193)	21.739	19.547
ROSSI ANDRADAS OFFICE	25.016	19.279	(1.160)	5.737	100%	5.286	(1.158)	7.522	6.364
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	9.915	8.095	(17.733)	1.820	100%	1.820	(17.733)	17.733	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.493	19.498	19.119	(6)	100%	(6)	19.119	-	19.119
ROSSI ATUAL BACACHERI	19.249	19.698	(5.084)	(448)	100%	(239)	(5.078)	11.915	6.837
ROSSI BELAS ARTES	1	1	1	-	100%	-	1	-	1
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	24.914	24.475	(22.281)	439	100%	1.696	(22.281)	27.923	5.642
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	17.506	17.506	(14.649)	(0)	100%	-	(14.647)	14.647	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	9	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.515	35.544	16.582	(29)	100%	(29)	16.582	-	16.582
ROSSI DIAMOND FLAT	14.612	14.594	(1.738)	17	100%	17	(1.736)	6.516	4.780
ROSSI ESPANADA BUSINESS	64.543	52.135	(17.924)	12.408	100%	9.788	(117.806)	117.806	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	9	9	(0)	100%	(0)	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.950	15.962	3.918	(12)	100%	(12)	3.921	2.945	6.867
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.335	19.348	(5.419)	(13)	100%	(223)	(5.418)	5.418	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.383	6.460	(2.436)	(77)	100%	(77)	(2.436)	2.436	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.474	24.464	8.217	11	100%	11	8.208	-	8.208
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÉ	27.612	27.458	(1.829)	154	100%	97	(1.829)	11.144	9.315
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.679	56.698	43.260	(19)	100%	(19)	43.245	-	43.245
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.946	11.039	(324)	(93)	100%	(93)	(324)	7.521	7.196
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.993	22.993	(18.428)	-	100%	-	(18.428)	18.428	-
ROSSI ITAPETI 792	41.456	41.605	(24.136)	(149)	100%	(149)	(24.102)	34.095	9.994
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.644	31.739	11.557	(95)	100%	(274)	11.557	33	11.590
ROSSI LITORÂNEO	12.039	12.030	(2.407)	8	100%	2.557	(2.405)	2.405	-
ROSSI MAIS	43.589	59.879	(32.653)	(16.290)	100%	(17.374)	(32.653)	32.653	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.074	7.975	1.395	99	100%	99	1.394	418	1.812
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	20.554	20.146	904	408	100%	105	904	9.531	10.435
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.458	31.292	20.876	166	100%	354	20.865	-	20.865
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	10.415	8.413	-	100%	0	8.404	16	8.420
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.838	9.895	7.108	(56)	88%	(49)	6.219	987	7.207
ROSSI MAIS HORIZONTES	8.160	8.177	(6.070)	(16)	100%	52	(6.064)	6.064	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	33.988	29.520	(17.188)	4.468	100%	3.932	(17.171)	17.171	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	3.636	3.606	(10.099)	31	100%	31	(10.099)	10.099	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	36.542	38.115	(40.689)	(1.573)	100%	1.824	(40.649)	40.649	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.719	13.114	2.870	(1.395)	100%	857	2.867	-	2.867
ROSSI MAIS POESIA	25.989	26.173	(9.819)	(184)	100%	(184)	(9.810)	16.792	6.982
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	82.892	84.044	(62.569)	(1.152)	100%	(2.043)	(62.569)	74.626	12.057
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.889	47.933	(17.289)	(44)	100%	(44)	(17.259)	30.074	12.815
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	15.175	16.501	(4.211)	(1.326)	100%	(1.181)	(4.211)	8.806	4.596
ROSSI MAIS SANTOS	102.008	111.284	(49.630)	(9.276)	100%	(10.065)	(49.561)	69.054	19.492
ROSSI MAIS SINTONIA	23.743	24.846	(17.874)	(1.103)	100%	(1.467)	(17.856)	22.908	5.052
ROSSI MONTÉS	9.140	9.481	(9.787)	(340)	100%	(394)	(9.787)	9.787	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	51.254	52.081	(21.245)	(827)	100%	(1.952)	(21.224)	21.224	-
ROSSI MULTI BUSINESS	62.920	60.678	(8.748)	2.241	100%	7.371	(8.739)	19.429	10.689
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	159.605	153.014	132.721	6.591	100%	(2.721)	133.425	698	134.123
ROSSI ÓPERA PRIMA	18.563	20.723	(15.530)	(2.160)	100%	(802)	(15.514)	15.758	243
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.260	67.305	(5.781)	(45)	100%	(45)	(5.777)	5.777	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	47.128	47.492	(10.667)	(364)	100%	(364)	(10.656)	10.656	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.198	9.190	4.871	8	100%	8	4.866	-	4.866
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.404	79.402	(20.715)	2	100%	2	(20.715)	36.266	15.550
ROSSI RESERVA	87.660	95.356	(30.244)	(7.696)	100%	(5.920)	(30.200)	44.087	13.887
ROSSI REVIVA - COND. 02	70.361	71.407	(42.777)	(1.046)	100%	526	(42.777)	55.453	12.676
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L	103	4	160	99	100%	(291)	160	-	160
ROSSI SPLENDORE	57.719	57.586	(26.840)	133	100%	133	(26.814)	42.449	15.635
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.506	121.321	50.808	185	100%	550	50.808	-	50.808
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.829	6.828	6.108	1	100%	1	6.108	-	6.108
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.459	13.459	(13.408)	-	100%	(0)	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	2.882	3.795	(2.805)	(914)	90%	132	(2.525)	2.525	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	40.415	37.940	(2.191)	2.475	100%	2.472	(2.189)	12.249	10.060
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	27.186	28.207	(7.762)	(1.021)	100%	165	(7.770)	15.214	7.445
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	69.350	68.048	(62.183)	1.302	100%	1.790	(62.183)	62.183	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L	43.110	44.709	35.315	(1.599)	100%	(1.598)	35.280	-	35.280
SÃO TEOBALDO EMP. IMOB. LT	43.310	43.522	26.376	(212)	100%	(212)	26.374	-	26.374
TERRENO OSASCO II - AV ESTADOS UNIDOS	251.682	251.682	378	(0)	100%	(0)	377	-	377
TOTALITÉ	13.488	13.489	(250)	(0)	100%	(0)	(249)	554	305
TRIO RIBEIRÃO PRETO	13.032	12.898	(5.056)	133	100%	108	(5.056)	5.056	-
VIA OFFICE	12.422	12.432	(2.855)	(10)	100%	(10)	(2.853)	7.270	4.417
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	1	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	59.683	59.946	(35.992)	(262)	100%	(1.454)	(35.989)	48.871	12.882
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.560	143.803	99.782	(243)	100%	(318)	99.682	-	99.682
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.630	82.640	55.115	(10)	100%	(10)	55.115	-	55.115
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.137	3.136	3.128	0	100%	0	3.128	-	3.128
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.535	12.534	12.445	1	100%	1	12.445	-	12.445
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.800	18.800	16.595	0	100%	0	16.595	-	16.595

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Anexo II

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

Descrição	Março de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	-	2.399	-	-	-	2.399	-	-
ALTOS DO FAROL	7.786	-	-	-	7.787	-	-	-
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.321	-	-	-	1.321	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	1.158	-	-	-	1.156	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	31.988	-	-	-	31.988	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	11.923	-	-	-	11.923	-	-	-
ART STUDIOS	25.803	-	-	-	25.920	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	67.704	-	-	-	67.707	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.605	-	-	-	28.605	-	-	-
ATUAL MORADA	6.910	-	-	-	6.910	-	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	7	-	-	-	7	-	-	-
BUSINESS COMPLETO	3.156	-	-	-	3.152	-	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	1.975	-	-	-	1.997	-	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	7.338	-	-	-	7.338	-	-	-
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	45	-	-	-	45	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.609	-	-	-	25.609	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	-	6.765	-	-	-	6.765	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	1.087	-	-	-	411	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.246	-	-	-	13.246	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.443	-	-	-	79.443	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	22.573	-	-	-	22.595	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	6.722	-	-	-	6.722	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	65	-	-	-	65	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	25.458	-	-	-	25.454	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	1.223	-	-	-	1.223	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	20.838	-	-	-	20.863	-	-	-
FIATECI	51.821	-	-	-	51.795	-	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	314	-	-	-	314	-	-
GARDEN UP	-	421	-	-	-	421	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	1.928	-	-	-	1.927	-	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.355	-	-	-	1.355	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	1.102	-	-	-	1.108	-	-
HORIZON JARDINS	-	5.060	-	-	-	5.060	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	-	3.080	-	-	-	3.080	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	397	-	-	-	397	-	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	1.821	-	-	-	1.819	-	-	-
ILLIMITÉ	993	-	-	-	993	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	316	-	-	-	379	-	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	-	121	-	-	-	121	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	11.558	-	-	-	11.622	-	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.551	-	-	-	32.554	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	2.701	-	-	-	2.684	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	-	220	-	-	-	220	-	-
MONT SERRAT	130	-	-	-	130	-	-	-
NATURA RECREIO	-	4.234	-	-	-	4.234	-	-
NEO RIBEIRÃO	10.476	-	-	-	10.476	-	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	1.188	-	-	-	1.151	-	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	-	7.868	-	-	-	7.838	-	-
PAES DE BARROS/ SP	-	153	-	-	-	153	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	1.685	-	-	-	1.685	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	8.897	-	-	-	8.897	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	17.994	-	-	-	18.505	-	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	-	6	-	-	-	6	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	-	49.986	-	-	-	50.285	-	-
PERSONA VENTURA	14.969	-	-	-	14.969	-	-	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.401	-	-	-	3.401	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	24.743	-	-	-	24.743	-	-

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

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

Descrição	Março de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	10.408	-	-	-	10.408	-	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	9.142	-	-	-	9.142	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	-	183	-	-	-	154	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	4.043	-	-	-	4.034	-	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	1.149	-	-	-	569	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	-	1.775	-	-	-	1.209	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.103	-	-	-	1.150	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	53.730	-	-	-	54.263	-	-	-
ROSSI 145	-	176	-	-	-	176	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	-	3.938	-	-	-	3.833	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	4.827	-	-	-	4.826	-	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	6.840	-	-	-	6.892	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.380	-	-	-	19.380	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	3.133	-	-	-	3.132	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	12.165	-	-	-	12.164	-	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	15.207	-	-	-	15.225	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	1	-	-	-	1	-	-	-
ROSSI CROMA	-	18.538	-	-	-	18.538	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	1.941	-	-	-	1.941	-	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	13.572	-	-	-	13.570	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	-	4.037	-	-	-	4.037	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	5.389	-	-	-	5.386	-	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	1.976	-	-	-	1.976	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	9.033	-	-	-	9.033	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÉ	1.120	-	-	-	1.119	-	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	44.750	-	-	-	44.778	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	-	4.193	-	-	-	4.194	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.005	-	-	-	20.480	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	18.855	-	-	-	18.835	-	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	11.988	-	-	-	12.016	-	-
ROSSI LITORÂNEO	-	1.800	-	-	-	1.800	-	-
ROSSI MAIS	8.837	-	-	-	8.705	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	1.614	-	-	-	1.614	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	-	1.795	-	-	-	1.795	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	22.784	-	-	-	22.784	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	-	8.699	-	-	-	8.699	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	-	7.322	-	-	-	7.305	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	-	1.453	-	-	-	1.453	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	18.791	-	-	-	18.778	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	2.851	-	-	-	2.849	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	19.030	-	-	-	19.049	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	9.180	-	-	-	9.210	-	-
ROSSI MAIS POESIA	5.533	-	-	-	5.820	-	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	45.688	-	-	-	46.043	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	15.703	-	-	-	15.888	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	2.642	-	-	-	2.624	-	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	27.140	-	-	-	27.112	-	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	8.662	-	-	-	8.416	-	-	-
ROSSI MONTÉS	8.463	-	-	-	8.462	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	33.256	-	-	-	33.185	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	886	-	-	-	1.213	-	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	-	196.619	-	-	-	194.987	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	13.805	-	-	-	13.800	-	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	4.906	-	-	-	4.906	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	5.261	-	-	-	5.249	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	-	8.415	-	-	-	8.335	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	20.430	-	-	-	20.430	-	-	-
ROSSI RESERVA	8.816	-	-	-	8.713	-	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	37.041	-	-	-	37.041	-	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	10	-	-	-	11	-	-
ROSSI SPLENDORE	20.858	-	-	-	20.857	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.885	-	-	-	50.885	-	-

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

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

Descrição	Março de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.431	-	-	-	13.431	-	-	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	1.799	-	-	-	1.799	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	9.669	-	-	-	9.669	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	5.603	-	-	-	5.610	-	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	55.855	-	-	-	55.867	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	34.825	-	-	-	34.821	-	-
TOTALITÉ	197	-	-	-	197	-	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	3.330	-	-	-	3.369	-	-	-
VIA OFFICE	1.632	-	-	-	1.631	-	-	-
VICTORIA PARQUE	24.890	-	-	-	25.081	-	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	101.145	-	-	-	101.150	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	56.594	-	-	-	56.594	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	-	3.131	-	-	-	3.131	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	-	12.517	-	-	-	12.517	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	-	16.552	-	-	-	16.552	-	-
VINTAGE	-	9.410	-	-	-	9.415	-	-
VISTA MARINA	-	3.027	-	-	-	3.027	-	-
OUTROS 122 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	-	32.442	-	-	-	31.634	-	-

Descrição	Março de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Não controladas								
BARRA MAIS	-	577	-	-	-	577	-	-
COREOPIS EMPREENDIMENTO	5.921	-	-	-	5.088	-	-	-
JARDIM LEOPOLDINA	-	9.478	-	9.478	-	9.478	-	9.483
LIBERTÁ RESORT	-	1.422	-	-	-	1.247	-	-
PARQUE LARANJEIRAS	-	3.241	-	-	-	2.753	-	-
PASSEIO EMBARÉ	-	6.451	-	6.451	-	7.283	-	7.278
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.107	-	-	-	6.107	-	-
VILA BOA VISTA	-	46	-	-	-	46	-	-
FAZENDA BOM SUCESSO	3.580	-	3.578	-	1.695	-	1.695	-
OUTROS 23 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	6.021	-	6.022	-	9.054	-	9.054	-
Total	1.089.095	924.691	9.600	15.928	1.090.758	921.999	10.749	16.761

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Negativa de Opinião

Relatório do Auditor Independente sobre a revisão de informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Introdução

Fomos contratados para revisar as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Rossi Residencial S.A. - Em Recuperação Judicial ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 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 expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais- ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão. Em decorrência da relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de conclusão", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do trimestre findo em 31 de março de 2023.

Alcance da revisão

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, com base em nossa revisão, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações 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). A 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. Ainda, devido ao assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de conclusão", não obtemos evidências apropriadas e suficientes para fundamentar uma conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Base para abstenção de conclusão

Conforme descrito na nota explicativa nº 1.2, a Companhia apresenta: (i) prejuízo no período de três meses findo em 31 de março de 2023, bem como passivo a descoberto individual e consolidado de R\$(48.847) mil e R\$(50.010) mil e R\$(1.156.947) mil e R\$(1.158.473) mil, respectivamente; e (ii) Passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$(1.404.851) mil e R\$(1.101.148) mil, respectivamente.

Adicionalmente, em 19 de setembro de 2022, conforme descrito na nota explicativa nº1.1, a Companhia ajuizou o Pedido de Recuperação Judicial, perante a 1ª vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em 29 de setembro de 2022 o juízo da 1ª vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento da recuperação judicial da Companhia e das sociedades do seu grupo econômico, nos termos do artigo 52 da Lei nº11.101/2005. Atualmente o Plano de Recuperação Judicial (PRP) está em fase de elaboração para posterior aprovação em Assembleia Geral de Credores e a respectiva homologação judicial.

Essa situação indica a existência simultânea de incertezas relevantes que levantam dúvidas significativas quanto: (i) à capacidade de continuidade normal dos negócios da Companhia e de suas controladas e, (ii) às bases de preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas adotadas pela administração da Companhia. Em 31 de março de 2023, todos os ativos e passivos individuais e consolidados da Companhia estão classificados e avaliados contabilmente no pressuposto de continuidade normal dos seus negócios.

Devido ao fato de a Companhia depender do êxito na implantação do PRP e este ainda encontrar-se em elaboração, não nos foi possível concluir se as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia deveriam ser preparadas com base em um pressuposto de continuidade operacional ou se deveriam ser preparadas numa base de liquidação. A base de preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a realização dos ativos, bem como o registro de provisões adicionais ou a suficiência das provisões registradas, o lançamento futuro de novos empreendimentos, o pagamento de fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras obrigações, dentre outros passivos e provisões, dependem da conclusão e êxito do PRT e são fatores essenciais para definir a continuidade operacional da Companhia e de suas controladas.

Portanto, considerando esse cenário de incertezas, não nos foi possível concluir se o pressuposto de continuidade e a base para a elaboração dessas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, são apropriadas para o trimestre findo em 31 de

março de 2023.

Abstenção de conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Devido à relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de conclusão", não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Rossi Residencial S.A. - Em Recuperação Judicial do trimestre findo em 31 de março de 2023. Consequentemente, não expressamos uma conclusão sobre elas.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado (DVA)

As informações contábeis trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, 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. Todavia, em decorrência da relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de conclusão", também não expressamos uma conclusão sobre as demonstrações do valor adicionado do trimestre findo naquela data em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio de 2023.

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

RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

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 2023.

São Paulo, 09 de maio de 2023.

ROSSI RESIDENCIAL S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

A Diretoria

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

D E C L A R A Ç Ã O

Os Membros da Diretoria da Rossi Residencial S.A. - 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 2023.

São Paulo, 09 de MAIO de 2023.

ROSSI RESIDENCIAL S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.