

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	19
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	25
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	53
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Negativa de Opinião	109
---	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	111
---	-----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	112
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	113
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

114

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2022
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	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.768.507	3.336.444	4.329.766
1.01	Ativo Circulante	93.489	122.262	140.998
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	363	674	4.390
1.01.03	Contas a Receber	39.854	65.484	79.105
1.01.03.01	Clientes	39.854	65.484	79.105
1.01.04	Estoques	46.885	49.628	55.699
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	46.885	49.628	55.699
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.387	6.476	1.804
1.01.08.03	Outros	6.387	6.476	1.804
1.01.08.03.02	Outros Créditos	6.387	6.476	1.804
1.02	Ativo Não Circulante	2.675.018	3.214.182	4.188.768
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.145.323	1.365.522	2.175.232
1.02.01.04	Contas a Receber	19.097	11.395	11.472
1.02.01.04.01	Clientes	19.097	11.395	11.472
1.02.01.05	Estoques	15.508	15.156	15.774
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	15.508	15.156	15.774
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0	11.955
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	11.955
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.090.758	1.221.859	1.969.734
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.090.758	1.221.859	1.969.734
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.960	117.112	166.297
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	19.960	23.175	27.042
1.02.01.10.04	Adiantamentos a Parceiros de Negócios	0	93.937	139.255
1.02.02	Investimentos	1.528.195	1.845.818	2.007.089
1.02.02.01	Participações Societárias	1.528.195	1.845.818	2.007.089
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	16.247	114.296	163.970
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.511.948	1.731.522	1.843.119
1.02.03	Imobilizado	280	512	2.880
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	280	512	2.880

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.04	Intangível	1.220	2.330	3.567
1.02.04.01	Intangíveis	1.220	2.330	3.567
1.02.04.01.02	Softwares	1.220	2.330	3.567

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.768.507	3.336.444	4.329.766
2.01	Passivo Circulante	1.478.929	1.709.479	2.656.068
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	752	993	849
2.01.01.01	Obrigações Sociais	752	993	849
2.01.02	Fornecedores	18.133	19.920	18.266
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	18.133	19.920	18.266
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	289.659	222.440	497.097
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	289.659	222.440	497.097
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	289.659	222.440	497.097
2.01.05	Outras Obrigações	1.170.385	1.466.126	2.139.856
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	921.999	1.252.081	2.006.971
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	921.999	1.252.081	2.006.971
2.01.05.02	Outros	248.386	214.045	132.885
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	104.494	93.164	60.570
2.01.05.02.07	Adiantamentos de Clientes	0	0	3
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	273	100	729
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	143.619	120.781	71.583
2.02	Passivo Não Circulante	2.397.678	2.351.259	2.207.308
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	58	260	11.297
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	58	260	11.297
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	58	260	11.297
2.02.02	Outras Obrigações	6.895	4.617	3.919
2.02.02.02	Outros	6.895	4.617	3.919
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	6.845	3.919	3.919
2.02.02.02.05	Outras a pagar	50	698	0
2.02.03	Tributos Diferidos	126	574	85
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	126	574	85
2.02.04	Provisões	2.390.599	2.345.808	2.192.007
2.02.04.02	Outras Provisões	2.390.599	2.345.808	2.192.007

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	120.658	98.677	95.684
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	2.269.941	2.247.131	2.096.323
2.03	Patrimônio Líquido	-1.108.100	-724.294	-533.610
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.611.390	2.611.390
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.783.143	-3.356.637	-3.165.953

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-38.142	13.170	-2.593
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	20.673	-6.071	8.398
3.03	Resultado Bruto	-17.469	7.099	5.805
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-366.963	-387.123	-352.138
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.963	-3.323	-2.202
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.911	-21.767	-29.066
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-13.845	-12.752	-17.791
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-6.753	-6.713	-6.259
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-1.313	-2.302	-5.016
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-157.286	-170.718	-201.906
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-184.803	-191.315	-118.964
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-384.432	-380.024	-346.333
3.06	Resultado Financeiro	-42.162	219.233	411.541
3.06.01	Receitas Financeiras	1.342	246.299	457.615
3.06.02	Despesas Financeiras	-43.504	-27.066	-46.074
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-426.594	-160.791	65.208
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	88	-29.893	-50.264
3.08.01	Corrente	20	-29.893	-62.219
3.08.02	Diferido	68	0	11.955
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-426.506	-190.684	14.944
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-426.506	-190.684	14.944
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-22,4606	-11,8129	1,0926
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-22,4606	-11,8129	1,0926

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-426.506	-190.684	14.944
4.03	Resultado Abrangente do Período	-426.506	-190.684	14.944

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.457	46.250	-16.103
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-48.026	-100.045	-45.532
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	-426.593	-160.791	65.208
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.342	-2.581	5.016
6.01.01.03	Perda Estimada em créditos de liquidação duvidosa	25.923	-533	378
6.01.01.04	Provisões para riscos	31.641	39.814	23.650
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	184.803	191.315	118.964
6.01.01.09	Ganho na alienação de investimentos	10.845	23.486	114.553
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-207	11.815	-125
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	39.681	-1.400	42.682
6.01.01.13	Baixa na venda de ativo imobilizado e intangível	0	6.199	0
6.01.01.15	Baixa de depósitos judiciais	4.441	3.924	1.513
6.01.01.17	Descontos financeiros obtidos	0	-245.508	-465.349
6.01.01.18	Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	80.098	34.215	47.978
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	43.569	123.820	29.429
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	-7.995	14.231	12.398
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	2.391	6.689	-6.163
6.01.02.05	Aumento (redução) nos Demais Ativos	24.395	71.987	15.435
6.01.02.07	Redução de Impostos e Contribuições	11.350	2.701	-4.174
6.01.02.08	Aumento (redução) de Adiantamento de Clientes	0	-3	0
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	13.428	28.215	11.933
6.01.03	Outros	0	22.475	0
6.01.03.01	Juros Pagos	0	22.475	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-16	-825
6.02.03	Aquisição de Bens do Imobilizado	0	-16	-825
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.146	-49.950	17.104
6.03.01	Transações com partes relacionadas	-65.890	-24.867	7.628
6.03.05	Aumento de capital	42.700	0	0
6.03.07	Captações - dívida	113.934	3.812	25.133

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.03.08	Amortizações - dívida	-86.598	-28.895	-15.657
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-311	-3.716	176
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	674	4.390	4.214
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	363	674	4.390

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.700	0	0	0	0	42.700
5.04.01	Aumentos de Capital	42.700	0	0	0	0	42.700
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-426.506	0	-426.506
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-426.506	0	-426.506
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100

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

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

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	-138.480	8.002	8.803
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.984	13.452	-2.212
7.01.02	Outras Receitas	-100.423	-4.917	10.637
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-40.041	-533	378
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-51.102	-185.279	-224.327
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	20.673	-6.071	8.398
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-71.775	-179.208	-232.725
7.03	Valor Adicionado Bruto	-189.582	-177.277	-215.524
7.04	Retenções	-1.313	-2.302	-5.016
7.04.02	Outras	-1.313	-2.302	-5.016
7.04.02.01	Realização do Excedente ao Valor Contábil na Compra	-1.313	-2.302	-5.016
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-190.895	-179.579	-220.540
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-183.384	55.025	338.702
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-184.803	-191.315	-118.964
7.06.02	Receitas Financeiras	1.419	246.340	457.666
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-374.279	-124.554	118.162
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-374.279	-124.554	118.162
7.08.01	Pessoal	5.880	6.391	5.139
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.597	5.149	2.535
7.08.01.02	Benefícios	940	916	1.687
7.08.01.03	F.G.T.S.	343	326	917
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.737	32.568	51.841
7.08.02.01	Federais	2.100	32.111	51.419
7.08.02.03	Municipais	637	457	422
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	43.610	27.171	46.238
7.08.03.01	Juros	43.503	27.066	46.075
7.08.03.02	Aluguéis	107	105	163
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-426.506	-190.684	14.944
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-426.506	-190.684	14.944

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	673.696	1.239.788	1.632.496
1.01	Ativo Circulante	372.166	447.861	601.200
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.143	7.510	24.773
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.765	2.464	27.177
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	4.765	2.464	27.177
1.01.02.01.03	Empréstimos e Recebíveis	4.765	2.464	27.177
1.01.03	Contas a Receber	79.549	144.486	174.386
1.01.03.01	Clientes	79.549	144.486	174.386
1.01.04	Estoques	269.219	277.369	351.469
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	269.219	277.369	351.469
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.490	16.032	23.395
1.01.08.03	Outros	15.490	16.032	23.395
1.01.08.03.02	Outros Créditos	15.490	16.032	23.395
1.02	Ativo Não Circulante	301.530	791.927	1.031.296
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	275.368	667.164	860.474
1.02.01.04	Contas a Receber	34.909	44.769	80.745
1.02.01.04.01	Clientes	34.909	44.769	80.745
1.02.01.05	Estoques	184.066	235.323	312.474
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	184.066	235.323	312.474
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0	11.955
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	11.955
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	10.749	182.595	207.307
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	10.749	182.595	207.307
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	45.644	204.477	247.993
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	45.644	55.576	61.146
1.02.01.10.04	Adiantamento a Parceiros de Negócios	0	148.901	186.847
1.02.02	Investimentos	24.662	121.921	162.781
1.02.02.01	Participações Societárias	24.662	121.921	162.781
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	24.662	121.921	162.781

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03	Imobilizado	280	512	4.474
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	280	512	4.474
1.02.04	Intangível	1.220	2.330	3.567
1.02.04.01	Intangíveis	1.220	2.330	3.567
1.02.04.01.02	Softwares	1.220	2.330	3.567

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	673.696	1.239.788	1.632.496
2.01	Passivo Circulante	1.426.360	1.550.847	1.803.751
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	752	1.239	1.155
2.01.01.01	Obrigações Sociais	752	1.239	1.155
2.01.02	Fornecedores	40.808	52.365	43.267
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	40.808	52.365	43.267
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	591.215	602.690	871.461
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	591.215	602.690	871.461
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	591.215	602.690	871.461
2.01.05	Outras Obrigações	793.585	894.553	887.868
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.761	161.805	200.600
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.761	161.805	200.600
2.01.05.02	Outros	776.824	732.748	687.268
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	154	11.525	54.065
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	195.068	201.372	152.734
2.01.05.02.07	Adiantamento de Clientes	0	1.487	66.076
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	13.002	15.390	23.782
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	568.600	502.974	390.611
2.02	Passivo Não Circulante	355.799	413.632	382.537
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	58	260	11.297
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	58	260	11.297
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	58	260	11.297
2.02.02	Outras Obrigações	67.240	78.266	14.432
2.02.02.02	Outros	67.240	78.266	14.432
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	11.403	12.606	14.432
2.02.02.02.05	Outras a pagar	50	2.626	0
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes	55.787	63.034	0
2.02.03	Tributos Diferidos	18.637	32.771	23.864
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.637	32.771	23.864

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.04	Provisões	269.864	302.335	332.944
2.02.04.02	Outras Provisões	269.864	302.335	332.944
2.02.04.02.04	Provisões para Garantias de Obras	598	1.334	5.384
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	260.381	181.518	209.744
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	8.885	119.483	117.816
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-1.108.463	-724.691	-553.792
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.611.390	2.611.390
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.783.143	-3.356.637	-3.165.953
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-363	-397	-20.182

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-37.403	59.416	104.721
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	542	-73.096	-108.748
3.03	Resultado Bruto	-36.861	-13.680	-4.027
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-325.956	-256.405	-376.426
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.963	-17.954	-20.868
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.707	-27.218	-33.474
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-15.641	-18.203	-21.906
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-6.753	-6.713	-6.259
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-1.313	-2.302	-5.309
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-289.282	-204.091	-306.848
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.004	-7.142	-15.236
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-362.817	-270.085	-380.453
3.06	Resultado Financeiro	-88.244	121.904	425.314
3.06.01	Receitas Financeiras	5.936	251.622	567.070
3.06.02	Despesas Financeiras	-94.180	-129.718	-141.756
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-451.061	-148.181	44.861
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	9.017	-40.690	-53.777
3.08.01	Corrente	-4.019	-34.971	-70.750
3.08.02	Diferido	13.036	-5.719	16.973
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-442.044	-188.871	-8.916
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-442.044	-188.871	-8.916
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-426.506	-190.684	14.944
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-15.538	1.813	-23.860
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-22,4606	-11,8129	1,0926
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-22,4606	-11,8129	1,0926

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-442.044	-188.871	-8.916
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-442.044	-188.871	-8.916
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-426.506	-190.684	14.944
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-15.538	1.813	-23.860

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	29.507	-21.896	-1.047
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-122.454	-278.640	-139.381
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-451.061	-148.181	44.861
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.340	-2.580	5.309
6.01.01.03	Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa	1.083	-1.196	333
6.01.01.04	Provisões para riscos	100.275	38.206	72.743
6.01.01.05	Provisão para garantias de obras	-987	-4.301	-2.254
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	5.004	7.142	15.236
6.01.01.09	Perda (ganho) na alienação de investimentos	10.875	22.023	119.946
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-3.486	6.751	2.299
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	67.517	-5.414	118.502
6.01.01.13	Baixa de ativo imobilizado e intangível	0	7.793	782
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	12.580	12.410	4.151
6.01.01.17	Descontos financeiros obtidos	0	-245.508	-569.267
6.01.01.19	Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	134.406	34.215	47.978
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	153.237	182.280	147.083
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	73.714	67.072	108.269
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	59.658	92.794	-9.810
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	30.325	-17.178	15.189
6.01.02.06	Aumento (redução) de Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-11.371	-42.540	181
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	-10.323	13.667	10.405
6.01.02.08	Aumento (redução) de Adiantamento de Clientes	-8.734	20.975	-260
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	19.968	47.490	23.109
6.01.03	Outros	-1.276	74.464	-8.749
6.01.03.01	Juros pagos	-1.276	74.464	-8.749
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.301	24.697	15.648
6.02.02	Resgate de (aplicação em) títulos e valores mobiliários	-2.301	24.713	16.473
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado	0	-16	-825
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-31.573	-20.064	-15.203

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.03.01	Transações com partes relacionadas	3.645	47.108	34.444
6.03.05	Aumento de capital	42.700	0	0
6.03.07	Captações - dívida	113.934	3.869	25.636
6.03.08	Amortizações - dívida	-191.852	-71.041	-75.283
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.367	-17.263	-602
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.510	24.773	25.375
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.143	7.510	24.773

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294	-397	-724.691
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294	-397	-724.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.700	0	0	0	0	42.700	15.572	58.272
5.04.01	Aumentos de Capital	42.700	0	0	0	0	42.700	15.572	58.272
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-426.506	0	-426.506	-15.538	-442.044
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-426.506	0	-426.506	-15.538	-442.044
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463

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

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

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	-231.055	74.006	88.344
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-14.106	58.849	105.564
7.01.02	Outras Receitas	-192.803	16.311	-17.553
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-24.146	-1.154	333
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-117.001	-324.143	-438.366
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	542	-73.096	-108.748
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-117.543	-251.047	-329.618
7.03	Valor Adicionado Bruto	-348.056	-250.137	-350.022
7.04	Retenções	-1.313	-2.301	-5.309
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.313	-2.301	-5.309
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-349.369	-252.438	-355.331
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.118	244.721	552.069
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.004	-7.142	-15.236
7.06.02	Receitas Financeiras	6.122	251.863	567.305
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-348.251	-7.717	196.738
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-348.251	-7.717	196.738
7.08.01	Pessoal	5.906	7.074	6.202
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.600	5.466	3.065
7.08.01.02	Benefícios	964	1.159	2.046
7.08.01.03	F.G.T.S.	342	449	1.091
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-6.400	44.150	57.378
7.08.02.01	Federais	-7.049	42.261	55.493
7.08.02.03	Municipais	649	1.889	1.885
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	94.287	129.930	142.074
7.08.03.01	Juros	94.180	129.701	141.751
7.08.03.02	Aluguéis	107	229	323
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-442.044	-188.871	-8.916
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-426.506	-190.684	14.944
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-15.538	1.813	-23.860

São Paulo, 15 de março de 2023. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao quarto trimestre e ao ano de 2022.

RSID3: R\$ 2.99 por ação

Total de ações: 20.000.000

Valor de Mercado: R\$ 59,8 MM

Apresentado o Plano de Recuperação Judicial da Companhia

Eficiência de revenda de 61% nas unidades distratadas ao longo de 2022

Redução de 10% nas despesas administrativas em 2022 vs. 2021

Redução de 56% nas despesas comerciais em 2022 vs. 2021

Teleconferência

16 de Março 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=8e2a5d9f-9956-4e72-a5f5-4d49422e962b>

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 4T22
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**SUMÁRIO**

Mensagem do CEO	3
Recuperação Judicial	4
Indicadores Operacionais e Financeiros	5
Desempenho Operacional	6
Vendas Contratadas e VSO	6
Rescisão de Vendas	9
Estoque a Valor de Mercado	11
Banco de Terrenos	12
Desempenho Financeiro	13
Receita Líquida	13
Lucro e Margem Bruta	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	15
Contas a Receber	16
Imóveis a Comercializar	16
Endividamento	17
Repasse	19
Relacionamento com Auditores Independentes	20
Anexo I - Indicadores 100%	21
Anexo II – Indicadores em IFRS	22
Anexo III – Demonstração de Resultado	23
Anexo IV – Balanço Patrimonial	24
Anexo V – Estoque 100%	25
Glossário	26

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MENSAGEM DO CEO

Encerramos o ano de 2022 e, apesar de desafiador, seguimos confiantes quanto ao futuro da Companhia e quanto à manutenção da normalidade de nossas operações.

No último mês de setembro, protocolamos um pedido de Recuperação Judicial, junto à Vara de Falências de São Paulo, como forma de garantir uma solução definitiva para a readequação de nosso fluxo de caixa e, até o momento, o processo evoluiu conforme previsto.

Tivemos (i) o deferimento do pedido durante o próprio mês de setembro, que determinou a suspensão de todas as ações e execuções em curso contra o Grupo Rossi, bem como a liberação dos ativos constritos nestes processos; (ii) a nomeação do Administrador Judicial, com quem a Companhia tem interagido bastante, de forma a garantir a máxima lisura e transparência ao processo; e (iii) a apresentação, no início de dezembro, da primeira versão do plano de recuperação judicial da Companhia, contendo os meios de recuperação e a sua viabilidade econômica.

Com relação a uma eventual perda de credibilidade junto aos clientes e aos danos causados por este processo à imagem da Companhia, nós ainda não percebemos ou identificamos qualquer impacto relevante do pedido de Recuperação Judicial sobre a operação comercial da Companhia. Tivemos uma queda de 58% nas vendas brutas de 2022, quando comparado a 2021, mas isto reflete uma tendência verificada ao longo de todo o ano e está associada ao número de unidades penhoradas judicialmente, que bloquearam e inviabilizaram a comercialização de parte do nosso estoque. Com a determinação do juízo para liberação destas constrições, espera-se que o volume de vendas volte a crescer e estes frutos já estão sendo colhidos nos primeiros meses de 2023.

Além disso, vimos também, no 4º trimestre, que o VSO de repasse atingiu 22% e se manteve estável, em comparação ao mesmo período do ano anterior; e, apesar da menor entrada de caixa verificada no segundo semestre em função da redução nas vendas e no Contas a Receber de unidades prontas, os esforços realizados pela Companhia para redução de seus custos e simplificação da sua estrutura operacional continuaram rendendo resultados positivos.

As despesas administrativas e comerciais, por exemplo, caíram 29% em 2022 e, associadas à suspensão das execuções judiciais, permitiram, que a Companhia encerrasse o ano com uma disponibilidade de caixa 81% superior ao verificado em junho, ou seja, alguns meses antes do pedido de Recuperação Judicial.

Estas conquistas reforçam a nossa confiança de que, no curto prazo, a Companhia seguirá vivenciando um cenário de normalidade operacional, sem apresentar piora relevante nos seus principais indicadores e permitindo que a administração tenha como principal objetivo de 2023 a aprovação do plano de recuperação judicial do grupo Rossi. É isto que criará as condições favoráveis para uma retomada do crescimento no longo prazo, possibilitando a atração de novos investimentos e o desenvolvimento de novos projetos.

Fernando Miziara de Mattos Cunha
CEO

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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

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

A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências:

- Nomeação da Wald Administração de Falências e Empresas em Recuperação Judicial Ltda. para atuar como administradora judicial na Recuperação Judicial;
- Suspensão de todas as ações e execuções atualmente em curso contra o Grupo Rossi, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da decisão liminar concedida no dia do pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 6º da Lei nº 11.101/2005;
- Liberação de valores e imóveis 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 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	4T22	4T21	Var. (4T22 x 4T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Desempenho Operacional						
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	1,7	15,8	-89,4%	39,7	95,6	-58,5%
Rescisões – 100%	2,4	14,0	-82,8%	69,1	131,0	-47,3%
Vendas Líquidas – 100%	-0,7	1,8	-141,0%	-29,4	-35,4	-17,1%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	1,7	15,6	-89,3%	39,6	94,8	-58,2%
Rescisões – % Rossi	2,4	13,7	-82,5%	68,9	128,3	-46,3%
Vendas Líquidas – % Rossi	-0,7	1,9	-139,3%	-29,2	-33,5	-12,7%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	-41,1	18,7	-320,1%	-37,4	59,4	-163,0%
Margem Bruta ¹	86,0%	-212,6%	298,6 p.p.	98,6%	-23,0%	121,6 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	86,3%	-206,5%	292,8 p.p.	104,5%	-17,3%	121,8 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-213,8	-123,7	-72,8%	-363,7	-264,4	-37,6%
Margem EBITDA Ajustada ³	519,7%	-661,8%	-178,5%	972,4%	-445,0%	-318,5%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-194,1	-162,2	-19,7%	-426,5	-190,7	-123,7%
Margem Líquida	471,9%	-868,1%	1.339,9 p.p.	1140,3%	-320,9%	1.461,2 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	17,4	-22,3	-178,2%	-0,4	227,7	-100,2%

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 4T22

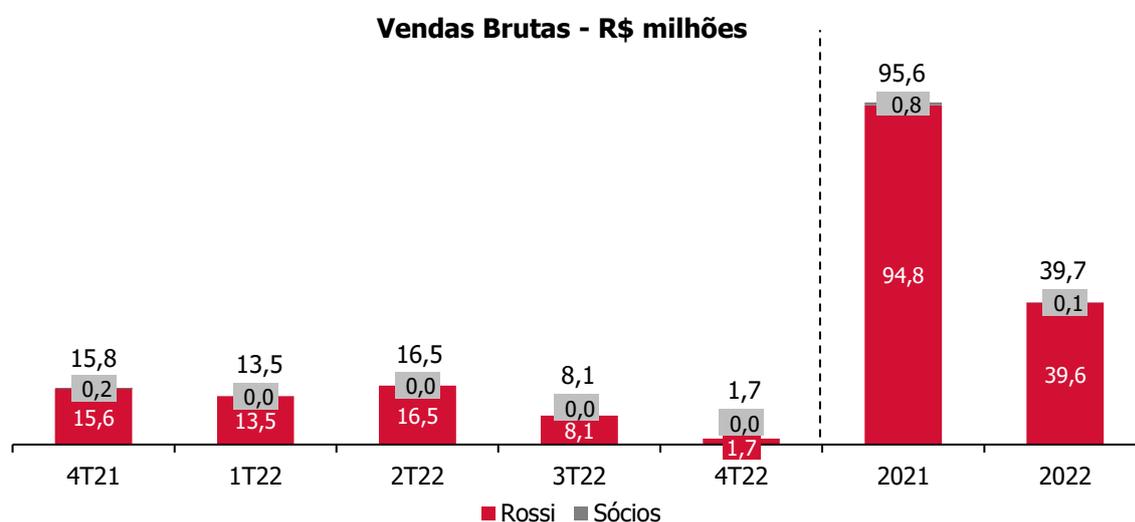
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL

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

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 1,7 milhões, uma queda de 89%, na parte Rossi, se comparado ao 4T21. Já no acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 39,6 milhões, uma queda de 58% na parte Rossi comparado ao ano de 2021.



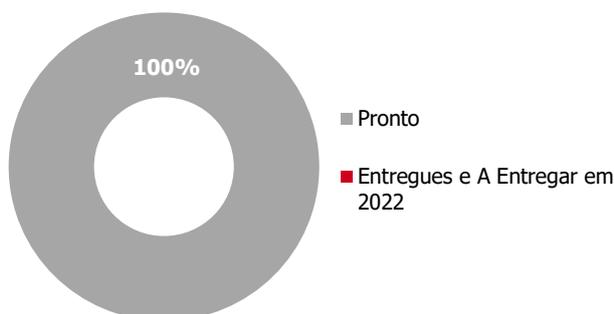
A queda apresentada nas vendas do 4T22 está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. Além disso, o número de unidades penhoradas judicialmente continua elevado, mesmo após o pedido de Recuperação Judicial e a suspensão das execuções, bloqueando e inviabilizando a comercialização de parte do estoque da Companhia. Por fim, as condições macroeconômicas, como alta inflação e taxa de juros elevada, além da incerteza econômica vigente, que resultam na queda da renda familiar e na diminuição do seu poder de compra e da sua capacidade de tomar novos empréstimos, também afetaram negativamente a performance do setor no quarto trimestre.

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

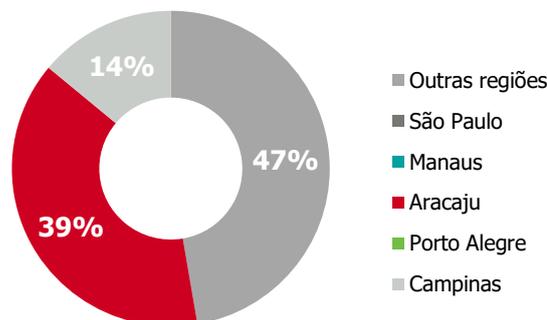
Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

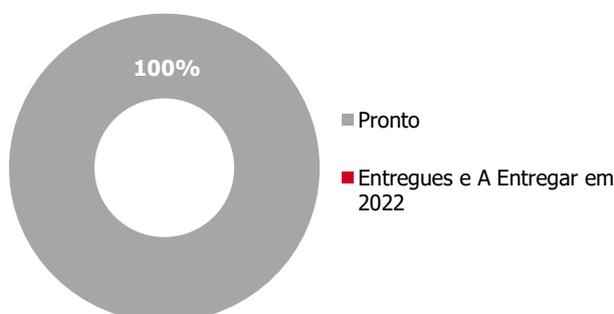
Vendas Brutas 4T22 (% Rossi)
- Estágio da obra



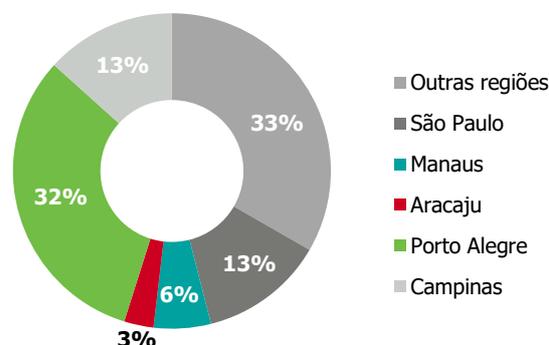
Vendas Brutas 4T22 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2022 (% Rossi)
- Estágio da obra



Vendas Brutas 2022 (% 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 47% neste trimestre e está em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças. No acumulado do ano, as vendas em regiões não-estratégicas tiveram participação de 33%, enquanto as vendas realizadas na região metropolitana de Porto Alegre tiveram participação de 32%.

As tabelas a seguir apresentam o detalhamento das vendas brutas contratadas, tanto com base na participação da Rossi nos projetos quanto na visão 100%, segmentada por região metropolitana e estágio de andamento das obras, neste quarto trimestre de 2022 e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 4T22 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,2	0,2
Manaus	-	-
Aracaju	0,6	0,6
Porto Alegre	-	-
São Paulo	-	-
Outras regiões	0,8	0,8
Total	1,7	1,7

Vendas Brutas 4T22 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,2	0,2
Manaus	-	-
Aracaju	0,6	0,6
Porto Alegre	-	-
São Paulo	-	-
Outras regiões	0,8	0,8
Total	1,7	1,7

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Vendas Brutas 2022 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	5,3	5,3
Manaus	2,3	2,3
Aracaju	1,2	1,2
Porto Alegre	12,6	12,6
São Paulo	5,0	5,0
Outras regiões	13,3	13,3
Total	39,7	39,7

Vendas Brutas 2022 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	5,3	5,3
Manaus	2,3	2,3
Aracaju	1,2	1,2
Porto Alegre	12,6	12,6
São Paulo	5,0	5,0
Outras regiões	13,2	13,2
Total	39,6	39,6

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	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Estoque inicial	126,8	120,1	116,9	111,5	127,6
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	126,8	120,1	116,9	111,5	127,6
Vendas Brutas	(15,6)	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)
VSO do período (%)	12,3%	11,2%	14,1%	7,2%	1,3%
Rescisões	13,7	13,8	16,9	35,8	2,4
Ajustes / Reavaliações	(4,8)	(3,6)	(5,8)	(11,6)	(1,5)
Estoque Final do Período	120,1	116,9	111,5	127,6	126,9

VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Estoque inicial	144,2	125,8	125,7	126,8	120,1
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	144,2	125,8	125,7	126,8	120,1
Vendas Brutas	(94,8)	(67,9)	(62,0)	(53,6)	(39,6)
VSO do período (%)	65,8%	54,0%	49,3%	42,2%	33,0%
Rescisões	128,3	99,8	76,2	80,2	68,9
Ajustes / Reavaliações	(57,5)	(40,8)	(28,5)	(25,8)	(22,5)
Estoque Final do Período	120,1	116,9	111,5	127,6	126,9

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 1,3%, 5,9 p.p. inferior em relação à performance do terceiro trimestre de 2022, em decorrência da queda acentuada nas vendas brutas. Já no acumulado de 2022, a VSO foi de 33,0%, 32,8 p.p. inferior à VSO acumulada no ano de 2021.

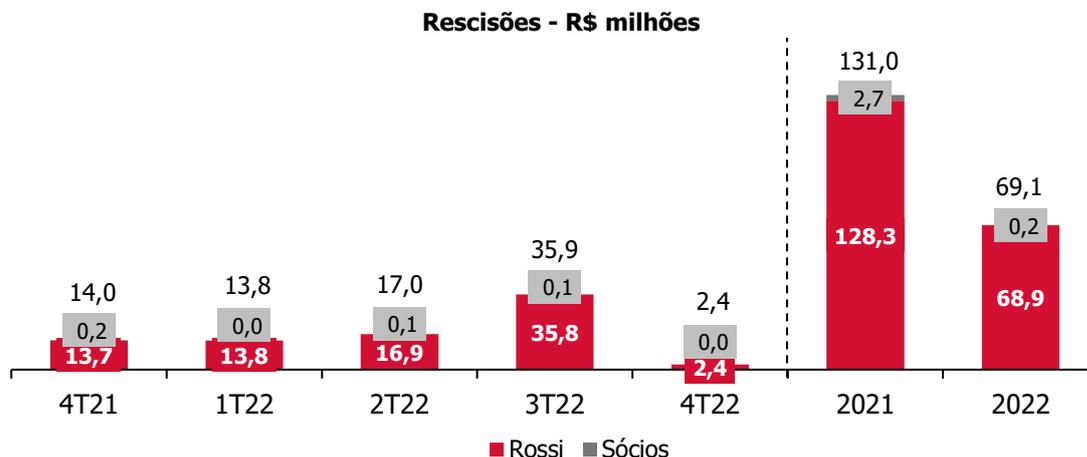
O valor destacado na tabela acima como Ajustes/Reavaliações refere-se à reavaliação de preço das unidades que foram rescindidas e retornaram para o estoque da Companhia (R\$ 1,5 milhões, na parte Rossi, em 4T22).

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RESCISÃO DE VENDAS

No quarto trimestre de 2022, as rescisões totalizaram R\$ 2,4 milhões, tanto na visão geral quanto na parte Rossi, registrando um decréscimo de 82%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, houve redução de 46%, na parte Rossi, em relação ao mesmo período de 2021.

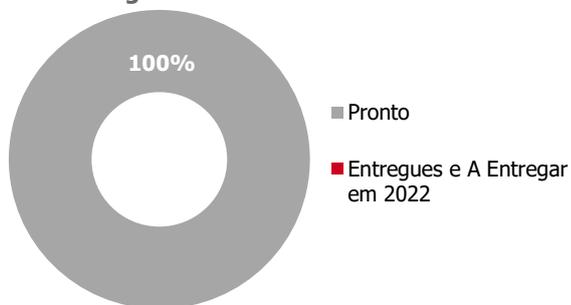


As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no trimestre anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial. Esperamos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

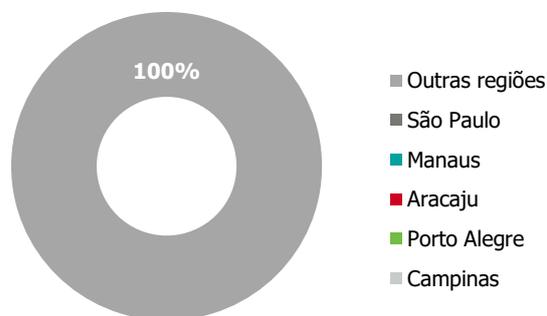
Com este aumento nas rescisões, o elevado índice de revenda apresentado nos últimos trimestres foi negativamente impactado, porém ainda se manteve em aproximadamente 61%.

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

Rescisão 4T22 (% Rossi)
- Estágio da obra



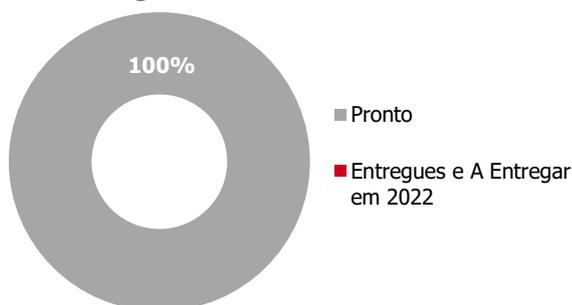
Rescisão 4T22 (% Rossi) - Região



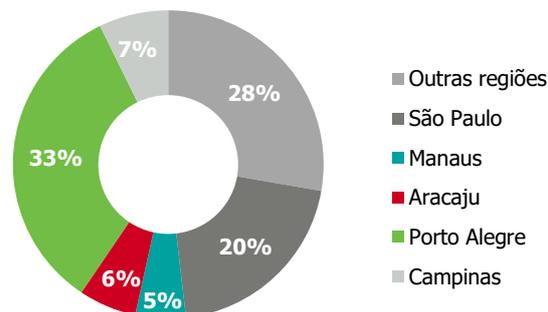
Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Rescisão 2022 (% Rossi)
- Estágio da obra



Rescisão 2022 (% Rossi) - Região



As tabelas abaixo apresentam o detalhamento das rescisões por estágio de andamento das obras e região metropolitana, tanto pela participação da Rossi nos projetos quanto no consolidado 100%, no quarto trimestre de 2022 e no acumulado do ano:

Rescisão 4T22 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	-	-
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	-	-
Outras regiões	2,4	2,4
Total Geral	2,4	2,4

Rescisão 4T22 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	-	-
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	-	-
Outras regiões	2,4	2,4
Total Geral	2,4	2,4

Rescisão 2022 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	5,0	5,0
Manaus	3,6	3,6
Aracaju	4,1	4,1
Porto Alegre	22,9	22,9
São Paulo	14,1	14,1
Outras regiões	19,3	19,3
Total Geral	69,1	69,1

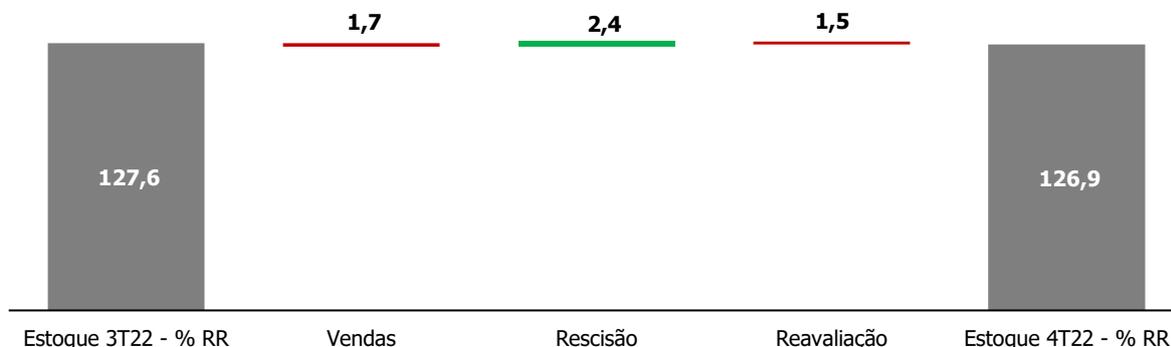
Rescisão 2022 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	5,0	5,0
Manaus	3,6	3,6
Aracaju	4,1	4,1
Porto Alegre	22,9	22,9
São Paulo	14,1	14,1
Outras regiões	19,1	19,1
Total Geral	68,9	68,9

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 126,9 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 3T22:



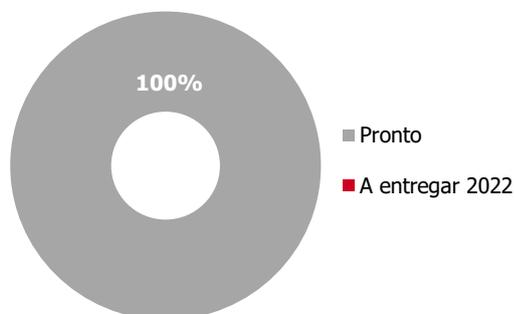
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	1,4	37,2	-	0,2	0,2	-	39,0
Convencional	15,7	8,9	21,8	17,9	18,0	0,3	82,6
Segmento Econômico	2,3	1,0	0,5	0,6	0,4	0,6	5,3
Total	19,3	47,1	22,3	18,7	18,5	0,9	126,9

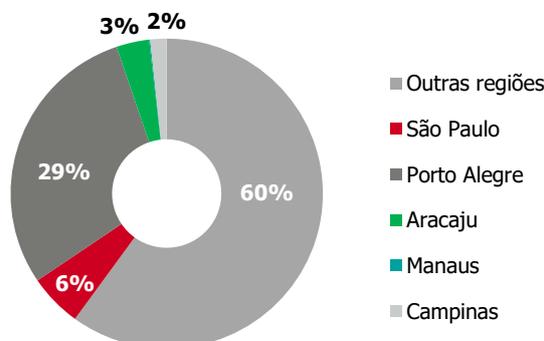
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Comercial	39,0	39,0
Convencional	82,6	82,6
Segmento Econômico	5,3	5,3
Total	126,9	126,9

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

Estoque 4T22 (%Rossi)
- Estágio obra



Estoque 4T22 (%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 60% do estoque total.

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Linha de produtos							
Campinas	0,6	1,1	0,5	-	-	-	2,1
Manaus	0,1	-	-	-	-	-	0,1
Aracaju	1,1	1,4	0,3	1,6	-	-	4,3
Porto Alegre	3,5	0,5	1,4	13,8	18,0	-	37,1
São Paulo	0,5	-	6,3	0,2	-	-	7,0
Outras regiões	13,6	44,1	13,9	3,1	0,6	0,9	76,1
Total	19,3	47,1	22,3	18,7	18,5	0,9	126,9

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Linha de produtos		
Campinas	2,1	2,1
Manaus	0,1	0,1
Aracaju	4,3	4,3
Porto Alegre	37,1	37,1
São Paulo	7,0	7,0
Outras regiões	76,1	76,1
Total	126,9	126,9

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

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 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

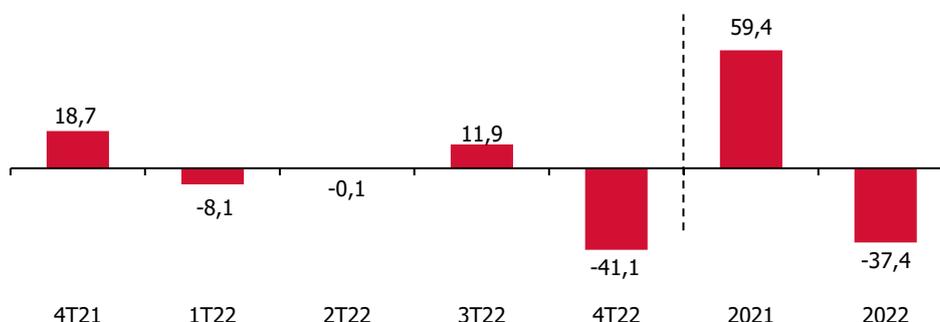
DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 41,1 milhões negativos no 4T22. Já no acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$ 37,4 milhões negativos. Este resultado negativo ocorreu devido (i) às vendas líquidas negativas apuradas em 2022; (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 negativo de R\$ 5,7 milhões neste quarto trimestre.

R\$ MM	4T22	4T21	Var. (4T22 x 4T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Obras + Terrenos	0,9	4,9	-81,3%	27,3	17,3	57,6%
Provisão para distrato	-6,5	52,4	-112,5%	-25,6	52,4	-148,9%
Encargos financeiros	-0,1	1,1	-111,5%	-2,2	3,4	-164,9%
Custos dos imóveis e serviços	-5,7	58,4	-109,8%	-0,5	73,1	-100,7%

LUCRO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto do 4T22 foi negativo em R\$ 35,4 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi negativo em R\$ 35,5 milhões.

R\$ MM	4T22	4T21	Var. (4T22 x 4T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Lucro Bruto	-35,4	-39,7	10,9%	-36,9	-13,7	-169,4%
Margem Bruta (%)	86,0%	-212,6%	298,6 p.p.	98,6%	-23,0%	121,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	-35,5	-38,6	8,0%	-39,1	-10,3	-280,3%
Margem Bruta Ajustada (%)	86,3%	-206,5%	292,8 p.p.	104,5%	-17,3%	121,8 p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

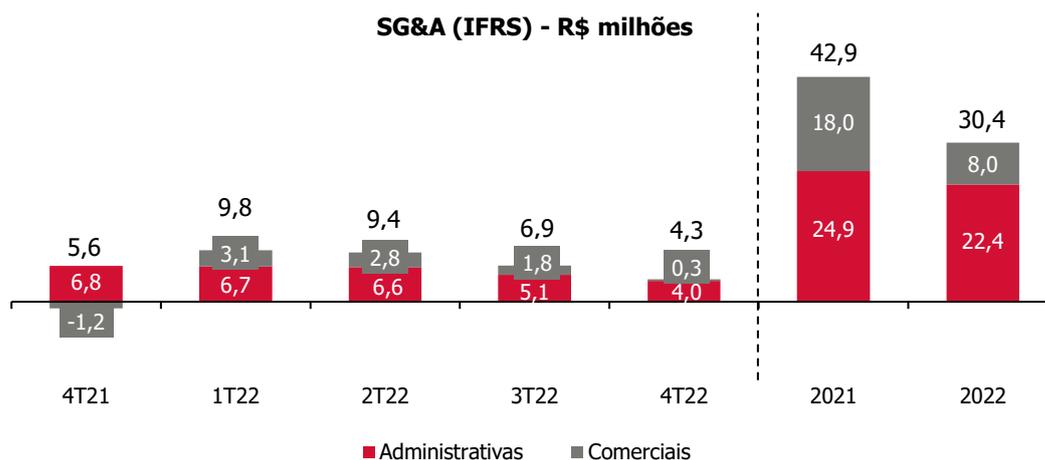
DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 4,0 milhões neste quarto trimestre de 2022, registrando uma redução de 42% em relação ao mesmo período de 2021.

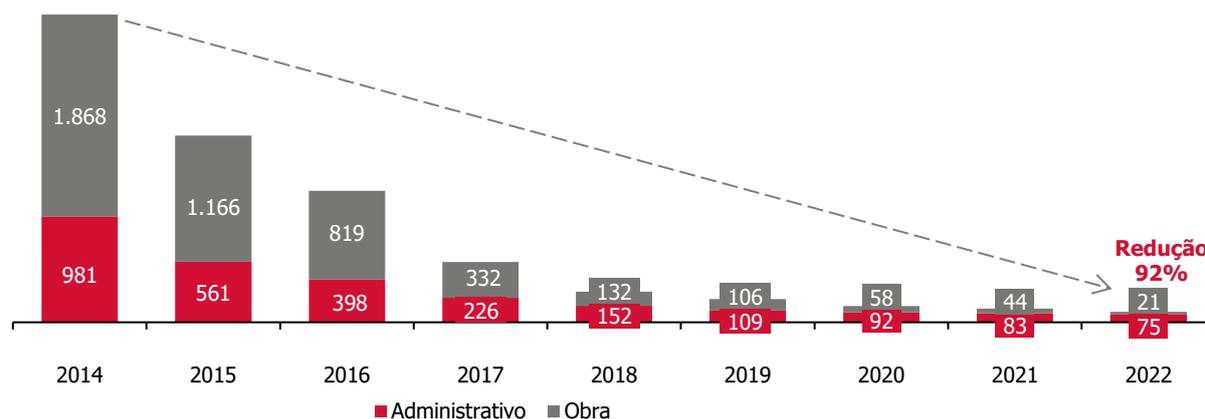
Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 0,3 milhão. Este resultado já inclui a reclassificação da Provisão para Distratos para a margem bruta, feita do quarto trimestre de 2021 em diante.

IFRS						
R\$ MM	4T22	4T21	Var. (4T22 x 4T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Administrativas (a)	4,0	6,8	-41,8%	22,4	24,9	-10,1%
Comerciais (b)	0,3	-1,2	-127,2%	8,0	18,0	-55,6%
Administrativas / Receita Líquida	-9,7%	36,5%	-46,2 p.p.	-59,9%	41,9%	-101,8 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	-0,8%	-6,6%	5,8 p.p.	-21,3%	30,2%	-51,5 p.p.
(a) + (b)	4,3	5,6	-23,0%	30,4	42,9	-29,2%
(a) + (b) / Receita Líquida	-10,5%	29,9%	-40,4 p.p.	-81,2%	72,2%	-153,3 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 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 173,9 milhões neste quarto trimestre, ante os R\$ 76,2 milhões apurados no mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 289,3 milhões, ante R\$ 204,1 milhões apurados em 2021.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 4º trimestre de 2022 foi negativo em R\$ 213,8 milhões. Esse resultado indica uma variação negativa de 73% quando comparado ao 4T21, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	4T22	4T21	Var. (4T22 x 4T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-194,1	-162,2	-19,7%	-426,5	-190,7	-123,7%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	-16,7	27,7	-160,3%	88,2	-121,9	-172,4%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-4,6	9,4	-149,0%	-9,0	40,7	-122,2%
(+) Depreciação e Amortização	0,3	0,4	-11,5%	1,3	2,3	-43,0%
(+/-) Minoritários	1,5	-0,1	-1315,4%	-15,5	1,8	-957,1%
EBITDA¹	-213,7	-124,8	-71,2%	-361,5	-267,8	-35,0%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	-0,1	1,1	-111,5%	-2,2	3,4	-164,9%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado²	-213,8	-123,7	-72,8%	-363,7	-264,4	-37,6%
Margem EBITDA Ajustado (%)	519,7%	-661,8%	1181,5 p.p.	972,4%	-445,0%	1417,4 p.p.

¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

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

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 16,7 milhões no quarto trimestre de 2022, ante o resultado negativo de R\$ 27,7 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

R\$ MM	4T22	4T21	Var. (4T22 x 4T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Receitas Financeiras	1,4	1,3	9,6%	5,9	251,6	-97,6%
Despesas Financeiras	15,3	-29,1	-152,6%	-94,2	-129,7	27,4%
Resultado Financeiro	16,7	-27,7	-160,3%	-88,2	121,9	-172,4%
Descontos Obtidos	0,0	0,0	n.d.	0,0	245,5	n.d.
Resultado Financeiro proforma	16,7	-27,7	-160,3%	-88,2	-123,6	-28,6%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 4T22, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 194,1 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 162,2 milhões apurado no mesmo período de 2021.

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RESULTADO A APROPRIAR

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia, não há mais custo a incorrer em 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\$ 114,5 milhões no 4º trimestre, registrando uma variação negativa de 19% em relação ao trimestre anterior, devido aos recebimentos realizados no trimestre.

R\$ MM	4T22	3T22	Var. (%)
Curto Prazo	79,5	104,5	-23,9%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	263,8	286,5	-8,0%
Provisão para distrato	(210,1)	(209,0)	0,6%
Terrenos a receber	25,9	26,9	-3,6%
Longo prazo	34,9	37,2	-6,1%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	23,3	27,5	-15,1%
Provisões para distrato	(18,6)	(20,0)	-7,3%
Terrenos a receber	30,2	29,7	1,5%
Total			
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	114,5	141,6	-19,2%

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	4T22	3T22	Var. (%)
Imóveis concluídos	131,8	148,2	-11,0%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	184,1	184,1	0,0%
Provisão de Distratos	137,4	131,5	4,5%
Total	453,3	463,8	-2,3%

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 4T22 com uma posição de caixa de R\$ 7,9 milhões e endividamento total de R\$ 591,3 milhões.

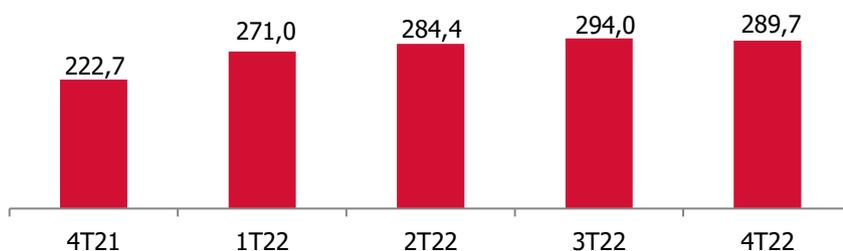
R\$ MM	4T22	3T22	Var. (%)
Curto Prazo	591,2	611,4	-3,3%
Financiamento para construção	301,6	317,3	-5,0%
SFH	301,6	317,3	-5,0%
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	287,1	291,1	-1,4%
Cessão de Crédito	2,5	3,0	-15,0%
Longo Prazo	0,1	0,0	n.d.
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,1	0,0	n.d.
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	591,3	611,4	-3,3%
Disponibilidades financeiras	7,9	10,6	-25,5%
Dívida Líquida	583,4	600,8	-2,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa	17,4	-6,3	-375,4%

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:

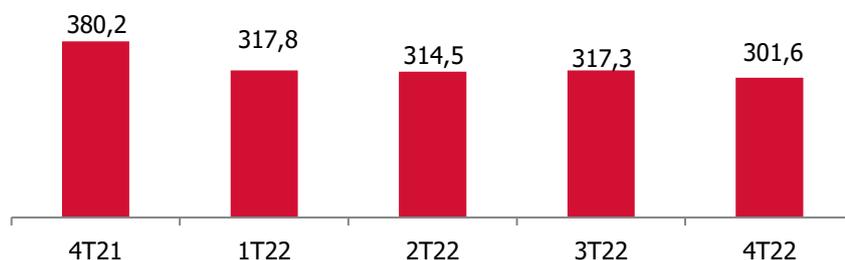
Evolução do Endividamento Corporativo IFRS -R\$ milhões



Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Dívida Bruta	602,9	588,8	598,8	611,4	591,3
Disponibilidades financeiras	10,0	5,4	4,4	10,6	7,9
Dívida Líquida	593,0	583,4	594,5	600,8	583,4
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(23,0)	9,6	(11,0)	(6,3)	17,4
Geração (Consumo) de Caixa LTM					9,6

100%

R\$ MM	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Dívida Bruta	602,9	588,8	598,8	611,4	591,3
Disponibilidades financeiras	11,4	5,4	4,4	10,6	7,9
Dívida Líquida	591,5	583,4	594,4	600,8	583,3
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(22,2)	8,1	(11,0)	(6,3)	17,4
Geração (Consumo) de Caixa LTM					8,2

Proporcional

R\$ MM	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Dívida Bruta	593,7	588,8	598,8	611,4	591,3
Disponibilidades financeiras	10,8	5,4	4,4	10,6	7,9
Dívida Líquida	582,9	583,4	594,5	600,8	583,3
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(22,3)	(0,5)	(11,0)	(6,3)	17,4
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(0,4)

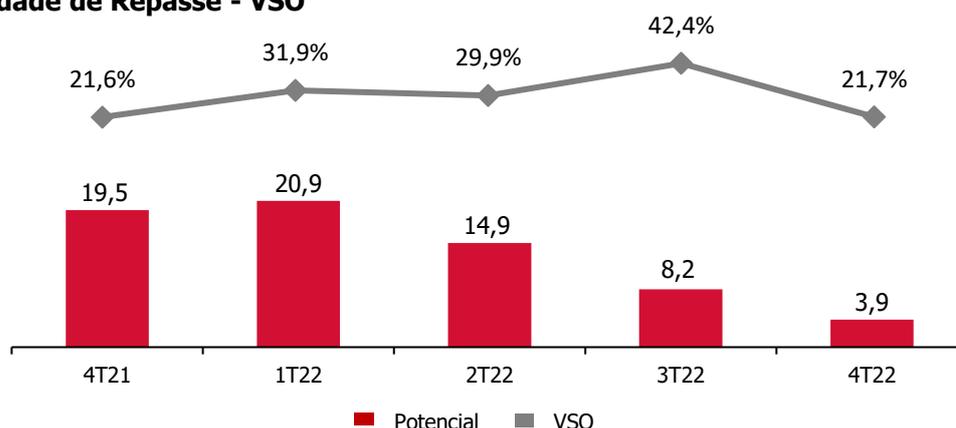
Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

REPASSE

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

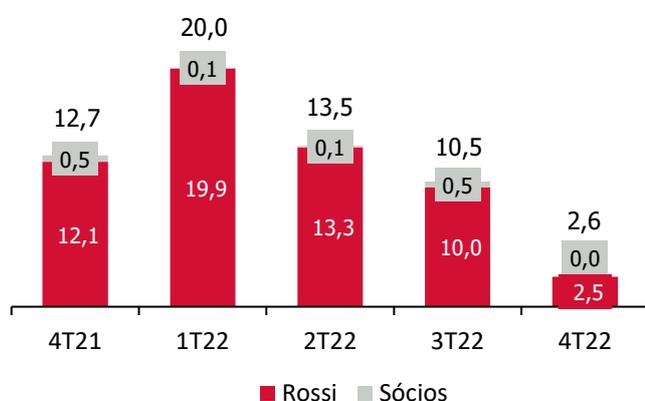
Velocidade de Repasse - VSO



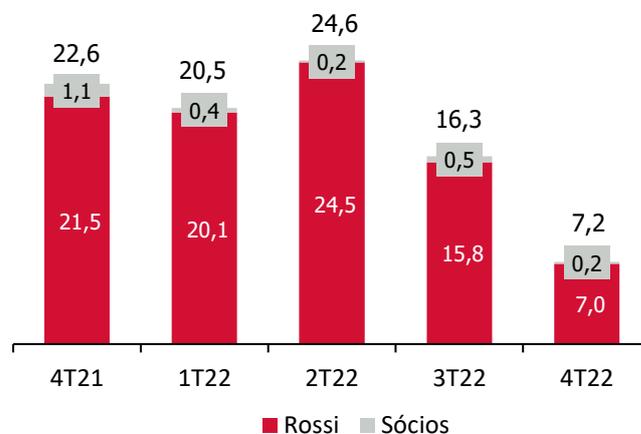
A VSO do quarto trimestre de 2022 atingiu 21,7%, em linha com a performance apresentada no mesmo trimestre de 2021.

A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 7,2 milhões no trimestre (R\$ 7,0 milhões parte Rossi), apresentando uma redução de 68% na parte Rossi em relação ao 4T21. 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 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO I | INDICADORES 100% - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral 100%	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Estoque inicial	129,2	121,5	118,2	111,7	127,6
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	129,2	121,5	118,2	111,7	127,6
Vendas Brutas	(15,8)	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)
VSO do período (%)	12,2%	11,1%	13,9%	7,2%	1,3%
Rescisões	14,0	13,8	17,0	35,9	2,4
Ajustes / Reavaliações	(5,9)	(3,7)	(7,0)	(11,9)	(1,2)
Estoque Final do Período	121,5	118,2	111,7	127,6	127,1

VSO Acumulada em 12 meses 100%	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Estoque inicial	148,8	127,5	128,0	129,2	121,5
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	148,8	127,5	128,0	129,2	121,5
Vendas Brutas	(95,6)	(68,1)	(62,1)	(53,8)	(39,7)
VSO do período (%)	64,2%	53,5%	48,5%	41,6%	32,7%
Rescisões	131,0	101,6	76,6	80,6	69,1
Ajustes / Reavaliações	(62,7)	(42,7)	(30,7)	(28,4)	(23,7)
Estoque Final do Período	121,5	118,2	111,7	127,6	127,1

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Estoque inicial	126,8	121,0	117,7	111,2	127,1
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	126,8	121,0	117,7	111,2	127,1
Vendas Brutas	(15,8)	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)
VSO do período (%)	12,4%	11,1%	14,0%	7,3%	1,3%
Rescisões	14,0	13,8	17,0	35,9	2,4
Ajustes / Reavaliações	(4,0)	(3,7)	(7,0)	(11,9)	(1,2)
Estoque Final do Período	121,0	117,7	111,2	127,1	126,6

VSO Trimestral Consolidado Equivalência Patrimonial	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Estoque inicial	2,5	0,6	0,5	0,5	0,5
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	2,5	0,6	0,5	0,5	0,5
Vendas Brutas	-	-	-	-	-
VSO do período (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rescisões	-	-	-	-	-
Ajustes / Reavaliações	(1,9)	(0,1)	0,0	0,0	0,0
Estoque Final do Período	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. (4T22 x 4T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Venda de imóveis e serviços	-8.031	-25.468	68%	1.432	24.692	-94%
Provisão para distrato	-33.382	43.321	-177%	-38.871	34.159	-214%
Impostos sobre vendas	270	838	-68%	36	565	-94%
Receita Operacional Líquida	-41.144	18.691	-320%	-37.403	59.416	-163%
Custo dos imóveis e serviços	5.748	-58.427	-110%	542	-73.096	-101%
Obras e terrenos	-920	-4.921	81%	-27.296	-17.323	-58%
Provisão para distrato	6.537	-52.366	-112%	25.625	-52.366	-149%
Encargos Financeiros	131	-1.140	-112%	2.213	-3.407	-165%
Lucro Bruto	-35.396	-39.736	11%	-36.861	-13.680	-169%
Margem Bruta	86,0%	-212,6%	299 p.p.	98,6%	-23,0%	122 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	86,3%	-206,5%	293 p.p.	104,5%	-17,3%	122 p.p.
Despesas Operacionais	-178.605	-85.472	-109%	-325.956	-256.405	-27%
Administrativas	-3.974	-6.823	42%	-22.394	-24.916	10%
Comerciais	-334	1.229	-127%	-7.963	-17.954	56%
Depreciação e Amortização	-323	-365	12%	-1.313	-2.302	43%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-49	-3.348	99%	-5.004	-7.142	30%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-173.925	-76.165	-128%	-289.282	-204.091	-42%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-214.001	-125.208	-71%	-362.817	-270.085	-34%
Resultado Financeiro	16.737	-27.742	-160%	-88.244	121.904	-172%
Receita Financeira	1.442	1.316	10%	5.936	251.622	-98%
Despesa Financeira	15.295	-29.058	-153%	-94.180	-129.718	27%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-197.264	-152.950	-29%	-451.061	-148.181	-204%
Margem Operacional	479,5%	-818,3%	1.298 p.p.	1.205,9%	-249,4%	1.455 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	1.443	-2.405	-160%	-4.019	-34.971	89%
IR e Contribuição Social Diferido	3.174	-7.012	-145%	13.036	-5.719	-328%
Minoritários	-1.495	123	-1315%	15.539	-1.813	-957%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-194.142	-162.244	-20%	-426.505	-190.684	-124%
Margem Líquida	471,9%	-868,1%	1.340 p.p.	1.140,3%	-320,9%	1.461 p.p.

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. (4T22 x 3T22)
Circulante			
Caixa e Equivalentes	3.143	9.752	-67,8%
Títulos e valores mobiliários	4.765	859	454,7%
Contas a receber de clientes	79.549	104.470	-23,9%
Imóveis a comercializar	269.219	279.689	-3,7%
Outros créditos	15.490	15.638	-0,9%
Total do Ativo Circulante	372.166	410.408	-9,3%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	34.909	37.158	-6,1%
Imóveis a comercializar	184.066	184.064	0,0%
Depósitos judiciais	45.644	44.204	3,3%
Partes relacionadas	10.749	52.329	-79,5%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	108.065	n.d.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.d.
Investimentos	24.662	25.191	-2,1%
Imobilizado	280	357	-21,6%
Intangível	1.220	1.496	-18,4%
Total do Ativo Não Circulante	301.530	452.864	-33,4%
Total do Ativo	673.696	863.272	-22,0%
Passivo (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. (4T22 x 3T22)
Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	591.215	611.385	-3,3%
Fornecedores	40.808	39.396	3,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	752	999	-24,7%
Impostos e contribuições a recolher	195.068	219.656	-11,2%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.a.
Adiantamento de clientes	0	55.787	-100,0%
Partes relacionadas	16.761	31.979	-47,6%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	13.002	13.798	-5,8%
Outras contas a pagar	568.600	557.197	2,0%
Total do Passivo Circulante	1.426.360	1.530.351	-6,8%
Não Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	58	0	n.a.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.a.
Adiantamento de clientes	55.787	0	n.a.
Impostos e contribuições a recolher	11.403	8.109	40,6%
Provisões para riscos	260.381	208.962	24,6%
Provisões para garantias de obras	598	661	-9,5%
Impostos e contribuições diferidos	18.637	21.575	-13,6%
Provisões para perdas de investimento	8.885	8.835	0,6%
Outras contas a pagar	50	66	-24,2%
Total do Passivo Não Circulante	355.799	248.208	43,3%
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	-3.783.143	-3.589.002	5,4%
Total do Patrimônio Líquido	-1.108.100	-913.959	21,2%
Participação dos não controladores	-363	-1.328	-72,7%
Total do Passivo	673.696	863.272	-22,0%

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO V – Estoque 100%

VGW (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	45,0	45,0
Porto Alegre	37,1	37,1
Duque de Caxias	13,9	13,9
Santos	6,2	6,2
Rio de Janeiro	4,5	4,5
Aracaju	4,3	4,3
Xangri-Lá	4,0	4,0
Curitiba	3,5	3,5
Natal	2,2	2,2
Paulínia	1,0	1,0
Campinas	0,9	0,9
Londrina	0,8	0,8
São Paulo	0,5	0,5
Belo Horizonte	0,4	0,4
Valparaíso	0,4	0,4
Barueri	0,3	0,3
Hortolândia	0,3	0,3
Nova Iguaçu	0,3	0,3
Itaboraí	0,3	0,3
Votorantim	0,3	0,3
Outras regiões	1,0	1,0
Total	127,1	127,1

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Divulgação de Resultados 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (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 constritos por juízos cíveis e trabalhistas, nos processos de execução de créditos sujeitos à Recuperação Judicial;
- Expedição de edital, nos termos do artigo 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005, com prazo de 15 (quinze) dias contados da data da sua publicação, para apresentação de habilitações e/ou divergências de créditos no âmbito do processo de recuperação judicial; e
- Apresentação do plano de recuperação judicial do Grupo Rossi no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação da decisão judicial de deferimento, nos termos do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)**

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, haverá 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 de exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como passivo a descoberto individuais e consolidados de R\$(426.506) e R\$(442.044) e R\$(1.108.100) e R\$(1.108.463), respectivamente; (ii) passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$(1.385.440) e R\$ (1.054.194), respectivamente.

O êxito do processo de recuperação judicial possibilitará a continuidade das operações da Companhia, por meio da aprovação e implementação do plano de recuperação e da concretização de previsões elaboradas pela Companhia. Essas premissas e circunstâncias indicam a existência de incertezas, que poderão gerar dúvidas sobre a continuidade da Companhia, porém, na avaliação da Administração da Companhia, o plano possibilitará, após a sua aprovação e implementação junto aos credores e junto ao judiciário, a celebração de acordos com a maioria dos credores do Grupo Rossi, solucionando, assim, grande parte do seu passivo.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

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.

1.3. Reclassificação nos saldos comparativos

Os saldos de Partes Relacionadas registrados pela Companhia se trata de valores movimentados entre as empresas do grupo Rossi, muito embora estivessem registrados nos ativos e passivos das empresas. Sendo assim, a Companhia decidiu apresentar os valores de forma líquida tomando-se em conta o balanço de abertura, impactando a apresentação das demonstrações financeiras de 31/12/2021. Isto posto, efetuou as apurações e alocou os referidos saldos no grupo de Partes Relacionadas Passivas no valor de R\$ 677.175 na Controladora e R\$ 26.972 no Consolidado. Esse procedimento foi efetuado pela Companhia em conformidade com o CPC 23 (IAS 8)- Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de erro.

Adicionalmente, os saldos de Adiantamento de Clientes – Permuta registrados pela Companhia foram reclassificados para o passivo não circulante no montante de R\$ 55.730 (63.034 em 31 de dezembro de 2021). Esse montante apresenta contrapartida contabilizada na rubrica de “Imóveis a Comercializar” (Ativo não circulante), e que dada a sua expectativa de lançamento, o cenário adverso apresentado, a operação se encontrar em esfera judicial e incluída na listagem de credores da Recuperação Judicial (RJ), trata-se de um passivo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2021, as reclassificações contábeis efetuadas estão resumidas a seguir:

	Controladora- 31/12/2021			Consolidado- 31/12/2021		
	Como apresentado anteriormente	Reclassificações contábeis	Reapresentado	Como apresentado anteriormente	Reclassificações contábeis	Reapresentado
Ativo						
Não Circulante-Partes Relacionadas	1.899.034	(677.175) (a)	1.221.859	209.567	(26.972) (a)	182.595
Passivo						
Circulante-Adiantamento de clientes	-	-	-	64.521	(63.034) (b)	1.487
Não Circulante						
Partes Relacionadas	1.929.256	(677.175) (a)	1.252.081	188.777	(26.972) (a)	161.805
Adiantamento de clientes (Permuta)	-	-	-	-	63.034 (b)	63.034
	1.929.256	(677.175)	1.252.081	188.777	36.062	224.839
Total do Circulante e Não Circulante	1.929.256	(677.175)	1.252.081	253.298	(26.972)	226.326

(a) Reclassificação para apresentação de forma líquida os saldos de cada parte relacionada.

(b) Reclassificação para apresentação desse saldo baseado na expectativa de realização.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

Para a preparação das informações financeiras, em conformidade com as IFRSs/CPCs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia (vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.15).

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

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:

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

2.4. Apresentação de demonstrações por segmento

A Administração entende que a divulgação de demonstrações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, pois efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão, para alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos.

2.5. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

2.6. Caixa e equivalente de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia mantém aplicações financeiras, substancialmente, representadas por Certificados de Depósito Bancário – CDBs e fundos de investimentos, e considera equivalentes de caixa quando há conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e está sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um fundo de investimento, normalmente, qualifica-se como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.7. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários devem ser classificados nas seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado “VJR” e/ou valor justo por meio de resultados abrangentes “VJORA”. A classificação depende do propósito para qual o investimento foi adquirido e a mensuração está de acordo com os instrumentos financeiros (conforme Nota Explicativa no 2.18).

2.8. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos.

As contas a receber de clientes por incorporação de imóveis são atualizadas conforme cláusulas contratuais, sendo:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, com juros de 12% ao ano (tabela “Price”);
- Na comercialização de lotes de terrenos não incorporados, estes são atualizados pela variação do IGPM ou INCC, dependendo das condições contratuais.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

As perdas esperadas na realização de créditos são constituídas com base na análise dos riscos de realização das contas a receber em montante considerado suficiente pela Administração, levando em consideração, substancialmente, as parcelas de alienações fiduciárias com garantias em notas promissórias, bem como atualizações monetárias de contas a receber em atraso, uma vez que a carteira possui, substancialmente, a garantia do próprio imóvel objeto da venda.

A Companhia e suas investidas realizam cessões e/ou securitizações de recebíveis relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos. A Companhia tem operações de securitização mediante a emissão de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários - CCIs, que são cedidas a instituições financeiras, sob as quais não possuem todas as obrigações relativas ao crédito imobiliário e, portanto, no caso de não pagamento esse valor é reembolsado pela Companhia. Para essas securitizações, o valor creditado pelas instituições financeiras é registrado como passivo, pelo fato de a Companhia ainda possuir o risco do crédito e a gestão dessa carteira.

2.9. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

2.10. Investimentos em coligadas e negócio em conjunto

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

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

2.11. Imobilizado e intangível

O imobilizado é avaliado ao custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas. São incluídos os gastos com a construção do estande de vendas, quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil.

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

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

2.12. Impostos

Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

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

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

Alguns ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação “Patrimônio de Afetação”, como facultado pela Lei no 10.931/04 (conforme Nota Explicativa nº 16.e).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos ativos

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

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

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

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

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

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

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 2.20.

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

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e se tem certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros e das variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

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

2.15. Provisões

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

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

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

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

Contratos onerosos

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

Obrigações legais

Obrigações legais são registradas como não circulante, independentemente da avaliação sobre as possibilidades de êxito de processos (Nota Explicativa nº 15).

Rescisões (“Distratos de Clientes”)

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada (Nota Explicativa nº 14).

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

2.16. Ajustes a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados ao seu valor presente, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Subsequentemente, são apropriados ao resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.17. Benefícios a empregados**Programa de participação nos resultados**

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

A provisão para participação dos empregados e administradores nos lucros é contabilizada pelo regime de competência, com base nos critérios e nas premissas estabelecidos no programa mantido pela Companhia (conforme Nota Explicativa nº 22.a).

Plano de previdência complementar

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

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

Plano de opção de compra de ações

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

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

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

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

2.18. Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

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

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

Passivos financeiros

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Outros passivos financeiros

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

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável.

A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

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

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

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

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de “impairment”, afetando as rubricas de Receita e do Custo das vendas realizadas; e

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

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

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

2.19. Ações em tesouraria

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

2.20. Reconhecimento de receitas e custos

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

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

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

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

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

Nas vendas a prazo de **unidades concluídas**, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

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

Etapas	Crítérios atendidos
	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que:
1ª etapa: Identificação do contrato	<ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das Obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Detalhamos a seguir outros aspectos importantes na apuração do resultado de incorporação e vendas de imóveis: (i) o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre; (ii) as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; (iii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (ii), incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas em contrapartida ao contas a receber ou adiantamento de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos; (iv) as despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e (v) no período de garantia, essa provisão específica é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, sendo computada baseada no histórico de gastos incorridos, alocada no o resultado do exercício, os quais são atrelados, as quais estão em harmonia com os custos das unidades vendidas. Eventual saldo remanescente não utilizado dessa provisão é revertida após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor da contrapartida da provisão é incorporada ao custo do ativo.

Rescisões de contratos de vendas de unidades imobiliárias “Distratos”

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

b) Receita com prestação de serviços

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

2.21. Resultados por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

2.22. Combinação de negócios

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

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

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

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

2.23. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da ICPC 09 (R2) demonstrações financeiras individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição seja reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento.

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****2.24. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)**

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

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

2.25. Mudanças nas Políticas Contábeis e Divulgações

Durante o exercício de 2022 foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2022:

Pronunciamento	Alteração / Aprimoramento
Alteração ao IAS 16/CPC 27 Ativo Imobilizado	A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
Alteração ao IAS 37/CPC25 Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
Alteração ao IFRS 3/CPC 15 Combinação de Negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros
IFRS 16/CPC 06 - Arrendamentos	Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado
IFRS 1/CPC 37 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros	Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais
IAS 41/CP 29 - Ativos Biológicos	Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, não havendo efeitos em suas demonstrações financeiras quanto à sua aplicação.

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

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

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

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 0,7082 % ao mês.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	363	674	3.141	7.502
Caderneta de poupança vinculada	-	-	2	8
Circulante	363	674	3.143	7.510

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Fundos de investimentos	4.765	2.464
Circulante	4.765	2.464

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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****5. Contas a receber de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Venda de terrenos	42.148	15.276	56.088	25.371
Unidades concluídas	88.915	107.629	297.942	402.730
Prestação de serviços	-	163	520	163
	<u>131.063</u>	<u>123.068</u>	<u>354.550</u>	<u>428.264</u>
Perdas estimadas de créditos (PEC)	(5.038)	(4.796)	(11.381)	(10.339)
Provisão para distratos	(67.074)	(41.393)	(228.711)	(228.670)
	<u>(72.112)</u>	<u>(46.189)</u>	<u>(240.092)</u>	<u>(239.009)</u>
	<u>58.951</u>	<u>76.879</u>	<u>114.458</u>	<u>189.255</u>
Circulante	39.854	65.484	79.549	144.486
Não circulante	19.097	11.395	34.909	44.769

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

Não houve ajuste a valor presente líquido contabilizado ao resultado, na rubrica de venda de imóveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidas				
Até 60 dias	166	766	626	7.972
De 61 a 90 dias	18	874	128	2.760
De 91 a 180 dias	295	591	1.107	5.696
Acima de 180 dias	14.547	52.464	50.233	48.458
	<u>15.026</u>	<u>54.695</u>	<u>52.094</u>	<u>64.886</u>
A vencer				
Até 1 ano	24.828	10.789	27.455	79.600
De 2 a 3 anos	2.385	8.222	14.922	22.513
Acima de 3 anos	16.712	3.173	19.987	22.256
	<u>43.925</u>	<u>22.184</u>	<u>62.364</u>	<u>124.369</u>
	<u>58.951</u>	<u>76.879</u>	<u>114.458</u>	<u>189.255</u>

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

A movimentação das perdas estimadas de créditos e da provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(49.779)	(287.624)
Adições (PEC)	(718)	(1.859)
Reversões (PEC)	185	663
(Adições)Reversões Provisão para distratos	4.123	49.811
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(46.189)	(239.009)
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)

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 dezembro de 2022 e 2021, o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 2.546 na controladora e no consolidado, conforme Nota Explicativa nº 11 b.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos (i)	20.334	36.357	199.853	211.589
Provisão para distratos (i) (Nota 5)	36.601	13.270	137.376	112.393
Terrenos para futuras incorporações	15.508	15.157	193.845	271.602
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques	(10.050)	-	(77.789)	(82.892)
	62.393	64.784	453.285	512.692
Circulante	46.885	49.628	269.219	277.369
Não circulante	15.508	15.156	184.066	235.323

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

A movimentação das provisões para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	19.342	164.379
Adições Provisão para distratos	230	6.882
Reversões Provisão para distratos	(6.302)	(58.868)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	13.270	112.393
Adições Provisão para distratos	26.080	65.959
Reversões Provisão para distratos	(2.749)	(40.976)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	36.601	137.376

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

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\$2.213) e R\$3.407 em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 dezembro de 2022, a Administração da Companhia identificou indícios de perda no valor recuperável em imóveis concluídos e terrenos para futuras incorporações.

7. Adiantamentos a Parceiros de Negócios

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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamento a parceiros de negócios	53.713	128.152	108.020	183.116
(-)Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	(53.713)	(34.215)	(108.020)	(34.215)
Total	-	93.937	-	148.901

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 perda 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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****8. Outros créditos**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Impostos a recuperar	1.125	762	7.700	7.346
Despesas antecipadas	363	363	363	485
Outros (i)	4.899	5.351	7.427	8.201
	6.387	6.476	15.490	16.032

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

9. Investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Controladas				
Integrais	1.511.948	1.731.522	-	-
	1.511.948	1.731.522	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	15.323	113.372	22.947	120.206
Excedente ao valor contábil na compra	924	924	1.715	1.715
	1.528.195	1.845.818	24.662	121.921

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

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 das investidas estão detalhados no Anexo I.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

A movimentação dos investimentos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é assim apresentada:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.007.089	162.781
Adições (reduções) aos investimentos	(31.231)	(22.832)
Efeito do desfazimento de parcerias	-	(12.553)
Resultado de equivalência patrimonial	(191.315)	(7.142)
Dividendos declarados	(89.533)	-
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 13)	150.808	1.667
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.845.818	121.921
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
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

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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
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 (%)	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Máquinas e equipamentos	10	20.669	20.669	20.669	20.669
Móveis e utensílios	10	2.492	2.492	2.494	2.494
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
		31.382	31.382	31.813	31.813
Depreciações acumuladas		(31.102)	(30.870)	(31.533)	(31.301)
		280	512	280	512

Ao fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia não identificou indícios de perda no valor recuperável dos ativos imobilizados.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Movimentação do imobilizado – Controladora

	Controladora					Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Direito de uso	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	411	51	1.766	46	606	2.880
Adições	-	-	-	16	-	16
Baixa	-	(104)	(6.095)	-	-	(6.199)
Depreciação	(399)	72	4.329	(11)	(176)	3.815
Saldo em 31 de dezembro de 2021	12	19	-	51	430	512

	Controladora					Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Direito de uso	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	12	19	-	51	430	512
Depreciação	(12)	(5)	-	(15)	(200)	(232)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	14	-	36	230	280

Movimentação do imobilizado – Consolidado

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

	Consolidado					Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamento de TI	Direito de uso		
Saldo em 31 de dezembro de 2021	12	19	51	430		512
Depreciação	(12)	(5)	(15)	(200)		(232)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	14	36	230		280

11. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Créditos imobiliários (a)	-	36.703	301.556	416.953
Cessão de créditos (b)	2.546	2.896	2.546	2.896
Empréstimos para capital de giro (c)	287.171	183.101	287.171	183.101
	289.717	222.700	591.273	602.950
Circulante	289.659	222.440	591.215	602.690
Não circulante	58	260	58	260

Dívidas por modalidade

(a)Créditos imobiliários

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****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 cedidos estão garantidas ao cessionário.

c) Empréstimos para capital de giro (Corporativas)

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

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

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

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidas até 2022	289.659	222.440	591.215	602.690
Acima de 2022	58	260	58	260
	289.717	222.700	591.273	602.950

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****Movimentação dos empréstimos e financiamentos**

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

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 (R\$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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

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.

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	
	31/12/2022	31/12/2021
2021	<u>154</u>	<u>11.525</u>
Circulante	154	11.525

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	
	31/12/2022	31/12/2021 Reclassificado
Adiantamentos de clientes (i)	-	1.487
Adiantamentos de clientes – permutas (ii)	<u>55.787</u>	<u>63.034</u>
Circulante	-	<u>1.487</u>
Não Circulante	<u>55.787</u>	<u>63.034</u>

- (i) Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas;
- (ii) Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível 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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****13. Provisão para perda de investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Provisão para patrimônio líquido negativo das investidas	2.269.941	2.247.131	8.885	119.483

A movimentação das provisões para perdas em investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.096.323	117.816
Transferido do investimento (Nota nº 9)	150.808	1.667
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.247.131	119.483
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.247.131	119.483
Transferido do investimento (Nota nº 9)	22.810	(110.598)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.269.941	8.885

Os respectivos saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido negativo e resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 destas investidas estão detalhados no Anexo I deste relatório.

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	20.708	19.754	236.405	222.048
Provisões para distratos	22.733	4.005	47.738	15.655
Retenções contratuais de fornecedores	988	1.355	9.483	16.173
Contas a pagar - contencioso (ii)	99.240	92.207	271.741	234.451
Outros	-	4.158	3.283	17.273
	143.669	121.479	568.650	505.600
Circulante	143.619	120.781	568.600	502.974
Não circulante	50	698	50	2.626

- (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.

Notas Explicativas **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

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

A Companhia e suas controladas têm a responsabilidade por certos processos judiciais, perante diversos tribunais, advindos principalmente de solidariedade em relação a determinados empreiteiros, para os quais a Companhia monitora os controles utilizados por estes a fim de reduzir sua exposição, bem como realiza retenções contratuais para fazer frente a esses desembolsos. Em conformidade com a avaliação dos assessores jurídicos da Companhia e as retenções contratuais realizadas, são realizados complementos na provisão quando há risco de perdas prováveis. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$12.649 e R\$10.289 em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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\$180.715 e R\$178.043 em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Depósitos judiciais		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	27.042	61.146
Depósitos efetuados/atualização	57	6.840
Depósitos baixados	(3.924)	(12.410)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	23.175	55.576
Depósitos judiciais		
Saldo em 31 de dezembro de 2021	23.175	55.576
Depósitos efetuados/atualização	1.226	2.648
Depósitos baixados	(4.441)	(12.580)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	19.960	45.644
Provisões		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	99.603	224.176
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	61.160	99.386
Baixas e pagamentos	(21.346)	(61.180)
Transferências para Contas a Pagar	(36.821)	(68.258)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102.596	194.124
Provisões		
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102.596	194.124
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	52.396	134.558
Baixas e pagamentos	(20.755)	(34.283)
Transferências para Contas a Pagar	(6.734)	(22.615)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	127.503	271.784

16. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Passivo		
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário COFINS e PIS	399	674
Circulante	273	100
Não circulante	126	574

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	4.317	7.286
Diferenças temporárias – Provisão para perdas de ativos financeiros		-
Compensação de prejuízo fiscal	(4.317)	(7.286)
(=) Base de cálculo	-	-
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Ativo diferido	<u>-</u>	<u>-</u>
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	57.504	117.656
Compensação de prejuízo fiscal	(17.251)	(35.297)
(=) Base de cálculo	40.253	82.359
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Passivo diferido	<u>13.686</u>	<u>28.001</u>

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	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Controladora	<u>2.571.192</u>	<u>2.368.022</u>
Compensação de diferenças temporárias	(4.317)	(7.286)
	<u>2.566.875</u>	<u>2.360.736</u>
Empresas controladas	<u>2.912.621</u>	<u>2.867.772</u>
Compensação de diferenças temporárias	(17.251)	(35.297)
	<u>2.895.370</u>	<u>2.832.475</u>
	<u>5.462.245</u>	<u>5.193.211</u>

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	20	(29.893)	(1.757)	(31.594)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	(5)	(94)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(2.027)	(2.046)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(230)	(1.237)
Total de impostos correntes	<u>20</u>	<u>(29.893)</u>	<u>(4.019)</u>	<u>(34.971)</u>

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (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 31/12/2022	% do ativo
Pontal Das Américas	60.458	673.696	8,97%
Alta Vista Piedade	58.515	673.696	8,69%
Rossi Mais	36.356	673.696	5,40%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	23.006	673.696	3,41%
Rossi Atual Alto Da Lapa	19.428	673.696	2,88%
Espaço Vip Residencial	13.757	673.696	2,04%
Rossi Mais Parque Iguaçu	12.168	673.696	1,81%
Rossi Litorâneo	12.769	673.696	1,90%
Rossi Mais Horizontes	8.012	673.696	1,19%
Rossi Praças Ipê Roxo	8.866	673.696	1,32%
Arte Studios Residencial	2.956	673.696	0,44%
Palacio Imperial	1.005	673.696	0,15%
Rossi Mais Jardins De Paulínia	1.197	673.696	0,18%

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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021 Reclassificado	31/12/2022	31/12/2021 Reclassificado
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.080.009	1.039.263	-	-
Não controladas	10.749	182.596	10.749	182.595
	<u>1.090.758</u>	<u>1.221.859</u>	<u>10.749</u>	<u>182.595</u>
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	905.238	1.090.275	-	-
Não controladas	16.761	161.806	16.761	161.805
	<u>921.999</u>	<u>1.252.081</u>	<u>16.761</u>	<u>161.805</u>
Total do Ativo (Passivo) Líquido	<u>168.759</u>	<u>(30.222)</u>	<u>(6.012)</u>	<u>20.790</u>

Os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 entre partes relacionadas estão detalhados no Anexo II deste relatório.

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

A verba global e anual autorizada da remuneração fixa e variável pela Assembleia Geral Ordinária, para o exercício de 2022, foi fixada em até R\$ 7.587 (R\$9.498 para o exercício de 2021) 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 anual 31/12/2022	Remuneração anual 31/12/2021
Remuneração da administração e diretoria		
Conselheiros de Administração e Fiscal	975	1.011
Diretores estatutários	5.778	5.702
	<u>6.753</u>	<u>6.713</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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****18. Receita de vendas / Provisão de distratos**

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita com vendas de imóveis (i)	1.984	9.329	1.432	24.692
Provisão de despesas (Reversão de despesas) para distratos	(39.876)	4.123	(38.871)	34.159
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	(250)	(282)	36	565
	(38.142)	13.170	(37.403)	59.416

(i) Em 2022, a Companhia através da sua atuação na prestação de serviços de construção de imóveis, contabilizou uma receita no montante de R\$ 799.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo de obra e incorporação	(2.658)	-	(27.296)	(17.323)
Provisão para distratos (Custo)	23.331	(6.071)	25.625	(52.366)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	-	-	2.213	(3.407)
	20.673	(6.071)	542	(73.096)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Salários e benefícios a empregados	(5.208)	(4.345)	(5.223)	(5.029)
Serviços de terceiros	(6.620)	(6.549)	(8.129)	(10.689)
Aluguéis	(106)	(105)	(106)	(229)
Energia, água e comunicação.	(59)	(72)	(59)	(81)
Outras despesas	(1.852)	(1.681)	(2.124)	(2.175)
	(13.845)	(12.752)	(15.641)	(18.203)

b) (Despesas) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Marketing e publicidade	(2.798)	(2.790)	(7.150)	(16.800)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	(165)	(533)	(813)	(1.154)
	(2.963)	(3.323)	(7.963)	(17.954)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****c) Outras Receitas (Despesas) Líquidas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ganho (perda) na alienação de investimentos	11.751	(4.355)	11.722	(2.885)
Despesas com garantias de obras concluídas	(167)	(1.487)	(1.450)	(5.806)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(47.687)	(47.749)	(151.492)	(98.627)
Outras receitas (despesas) líquidas	(3.619)	(33.244)	15.390	(32.799)
Provisão/reversão com correção de impostos	(4.821)	(21.722)	(6.973)	(27.232)
Resultado das doações de imóveis nas operações de amortizações das dívidas corporativas e SFH	-	(8.815)	-	28.100
Desfazimento de Sociedades	(22.595)	(19.131)	(22.598)	(19.138)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (i)	(10.050)	-	524	(11.489)
Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	(80.098)	(34.215)	(134.405)	(34.215)
	(157.286)	(170.718)	(289.282)	(204.091)

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

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas Financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	-	54	1.383	884
Juros ativos sobre mútuos e clientes	254	146	2.033	2.189
Descontos financeiros obtidos (Nota 11)	-	245.508	-	245.508
Outras receitas financeiras	1.088	591	2.520	3.041
	1.342	246.299	5.936	251.622
Despesas Financeiras:				
Despesas bancárias	-	(1)	(201)	(796)
Impostos sobre Operações Financeiras – IOF	-	-	-	(2)
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(40.111)	(22.949)	(68.420)	(75.634)
Descontos concedidos	(3.210)	(1.809)	(15.276)	(11.271)
Outras despesas financeiras	(183)	(2.307)	(10.283)	(42.015)
	(43.504)	(27.066)	(94.180)	(129.718)
	(42.162)	219.233	(88.244)	121.904

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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****23. Patrimônio líquido****a) Capital social**

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

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Capital social subscrito	2.677.980	2.635.280
Gastos com emissão de ações	(23.890)	(23.890)
Capital social	<u>2.654.090</u>	<u>2.611.390</u>

Ações em tesouraria

Até 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 dezembro de 2022 e 2021 era de R\$ 2,84 e R\$ 9,47 por grupo de ações nominativas. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas, e a destinação poderá ser alienação ou cancelamento. Partes das ações em tesouraria descritas no parágrafo acima, pertencem ao programa de participação em ações ("stock options") já concluído e permanecem bloqueadas por ações judiciais.

b) Reservas de capital

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

c) Resultados por ação

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

Básico/ diluído (i)	31/12/2022	31/12/2021
(Prejuízo) do exercício	(426.506)	(190.684)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	16.142
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	<u>(22.4606)</u>	<u>(11.8129)</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 dezembro de 2022 e 2021 não há diferença entre o prejuízo básico e o prejuízo diluído por ação.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****Destinações dos resultados dos exercícios**

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

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

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

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

	Nota	Controladora			
		31/12/2022		31/12/2021	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto	9/13	22.810	22.810	225.913	225.913
Dações de imóveis para pagamentos de dívidas	6/12	-	-	(36.178)	(36.178)
Dividendos a receber – compensação com Partes Relacionadas	8/17	(25.066)	(25.066)	-	-
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/14	(25.923)	(25.923)	(3.590)	(3.590)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9/17	(130.098)	(130.098)	(31.231)	(31.231)
Total		(158.743)	(158.743)	183.448	183.448

	Nota	Consolidado			
		31/12/2022		31/12/2021	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto	9/13	110.598	110.598	1.667	1.667
Dações de imóveis para pagamentos de dívidas	6/12	-	-	(36.178)	(36.178)
Dividendos a receber-compensação com Partes Relacionadas	8/17	(25.532)	(25.532)	25.066	(25.066)
Reclassificação de provisão para distratos-Complemento de PECLD	5/14	1.083	1.083	(48.615)	(48.615)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9/17	43.409	3.409	(22.834)	(22.834)
Total		(91.172)	(91.172)	(105.960)	(105.960)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****25. Seguros**

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

	Modalidade em R\$	31/12/2022	31/12/2021
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.*

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.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

	Categoria	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	363	674	3.143	7.510
Títulos e valores mobiliários					
Fundos de investimentos, Operações compromissadas, CDBs e Outros	Custo Amortizado	-	-	4.765	2.464
Contas a receber de clientes	Valor Justo ao Resultado	58.951	76.879	114.458	189.255
Partes relacionadas	Valor Justo ao Resultado	1.090.758	1.221.859	10.749	182.595
Depósitos Judiciais	Valor Justo ao Resultado	19.960	23.175	45.644	55.576
Adiantamentos a parceiros de negócios	Valor Justo ao Resultado	-	93.937	-	148.901
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos					
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	Custo Amortizado	-	36.703	301.556	416.953
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	287.171	183.101	287.171	183.101
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	2.546	2.896	2.546	2.896
Fornecedores	Custo Amortizado	18.133	19.920	40.808	52.365
Adiantamento de Clientes	Custo Amortizado	-	-	55.787	64.521
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado	-	-	154	11.525
Partes relacionadas	Custo Amortizado	921.999	1.252.081	16.761	161.805
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)	Custo Amortizado	143.619	120.781	568.600	502.974

b) Categoria de instrumentos financeiros

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

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

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

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Recursos próprios				
Passivo a descoberto	(1.108.100)	(724.294)	(1.108.463)	(724.691)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	287.171	219.804	588.727	600.054
Cessão de créditos	2.546	2.896	2.546	2.896
Recursos de terceiros – total	289.717	222.700	591.273	602.950
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(363)	(674)	(7.908)	(9.974)
Dívida líquida	289.354	222.026	583.365	592.976

Risco de liquidez

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

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

Risco de crédito

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

Risco de mercado

- (i) **Risco de taxas de juros e inflação** – o risco de taxas de juros decorre da parcela da dívida referenciada à TR, ao CDI e ao INCC, de aplicações financeiras referenciadas ao CDI e de outras contas a pagar remuneradas ao INCC e IGPM, que podem afetar negativamente as receitas ou despesas financeiras caso ocorra um movimento desfavorável nas taxas de juros e na inflação;
- (ii) **Risco de taxas de câmbio** – a Companhia não possui operações em moedas estrangeiras; e
- (iii) **Operações com derivativos** – a Companhia não possui operações com derivativos nem de risco semelhante.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)****d) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros**

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

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

Operação	Controladora				
	Posição 31/12/2022	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	60.582	IGP-M	5,4584% 3.307	6,8230% 4.134	8,1876% 4.960
Depósitos Judiciais	19.960	TR	1,6300% 325	1,2225% 244	0,8150% 163
Empréstimos para capital de giro	287.171	CDI	13,6500% 39.199	17,0625% 48.999	20,4750% 58.798
Cessão de crédito	2.546	INCC	9,4097% 240	11,7621% 299	14,1146% 359
Outras contas a pagar (outros)	99.240	INCC	9,4097% 9.338	11,7621% 11.673	14,1146% 14.007
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	20.708	IGPM	5,4584% 1.130	4,0938% 848	2,7292% 565

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Operação	Consolidado				
	Posição 31/12/2022	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Títulos e valores mobiliários					
Fundos de investimentos – DI	4.765	CDI	13,6500% 650	10,2375% 488	6,8250% 325
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	131.107	IGP-M	5,4584% 7.156	6,8230% 8.945	8,1876% 10.735
Depósitos Judiciais	45.644	TR	1,6300% 744	1,2225% 558	0,8150% 372
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	301.555	TR	1,6300% 4.915	2,0375% 6.144	2,4450% 7.373
Empréstimos para capital de giro	287.171	CDI	13,6500% 39.199	17,0625% 48.999	20,4750% 58.798
Cessão de crédito	2.546	INCC	9,4097% 240	11,7621% 299	14,1146% 359
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	INCC	9,4097% 14	11,7621% 18	14,1146% 22
Adiantamento de Clientes	55.787	INCC	9,4097% 5.249	11,7621% 6.562	14,1146% 7.874
Outras contas a pagar (outros)	271.741	INCC	9,4097% 25.570	11,7621% 31.963	14,1146% 38.355
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	239.688	IGP-M	5,4584% 13.083	4,0938% 9.812	2,7292% 6.542

Notas Explicativas **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)**

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

27. Aprovação das demonstrações contábeis consolidadas individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 14 de março de 2023.

28. Evento Subsequente

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise da Administração juntamente com seus assessores jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Anexo I

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

Descrição	Dezembro - 2022									
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos	
Controladas										
ALTA VISTA PIEDADE	95.743	91.528	(10.294)	4.215	100%	7.519	(10.284)	41.152	30.868	
ALTOS DO FAROL	69.125	63.895	(16.087)	5.230	100%	6.221	(16.071)	39.932	23.861	
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	2.552	(90)	-	100%	-	(90)	90	-	
ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS ALEIXO	4.699	5.643	(5.579)	(944)	100%	(478)	(5.579)	5.579	-	
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.893	67.599	(34.738)	294	100%	506	(34.735)	34.735	-	
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.084	113.928	(13.571)	155	100%	(493)	(13.537)	34.483	20.946	
ART STUDIOS	28.841	28.875	(28.160)	(34)	100%	1.122	(28.160)	28.160	-	
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	67.776	71.483	(71.332)	(3.707)	100%	(3.703)	(71.261)	71.261	-	
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.634	28.667	(28.583)	(33)	100%	(33)	(28.555)	28.555	-	
ATUAL MORADA	27.609	28.171	(8.598)	(562)	100%	(688)	(8.590)	17.494	8.905	
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	24	(316)	(24)	100%	(24)	(316)	316	-	
BOULEVARD REBOUÇAS	69	2.043	(73)	(1.973)	100%	(686)	(73)	73	-	
BUSINESS COMPLETO	15.509	15.621	(6.821)	(112)	100%	(138)	(6.814)	12.500	5.685	
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	46.554	47.237	(3.150)	(683)	100%	(721)	(3.150)	3.288	138	
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.500	50.541	3.530	(8.041)	100%	(8.033)	3.527	-	3.527	
CELEBRITY ICARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	187	187	186	-	100%	-	186	-	186	
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.624	25.741	25.527	(117)	100%	(117)	25.525	-	25.525	
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.606	10.826	6.079	(220)	100%	(220)	6.077	-	6.077	
CONDOMÍNIO OCEANO	2.931	3.187	355	(256)	100%	(316)	355	-	355	
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.845	24.357	(13.254)	(2.512)	100%	(2.510)	(13.241)	13.241	-	
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.033	82.052	(79.077)	(19)	100%	(19)	(78.998)	78.998	-	
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	75.412	75.481	16.182	(69)	100%	(69)	16.182	-	16.182	
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.977	7.998	(6.729)	(22)	100%	(22)	(6.729)	6.729	-	
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	74	69	(0)	100%	(0)	69	-	69	
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	37.366	36.146	(47.397)	1.219	100%	5.187	(47.347)	47.347	-	
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	9.177	10.435	(1.615)	(1.259)	100%	(1.257)	(1.614)	1.614	-	
EVERY DAY RESIDENCIAL	80.226	96.840	(24.221)	(16.614)	100%	(18.183)	(24.214)	24.214	-	
FIATECI	159.498	158.624	(24.436)	874	100%	2.327	(24.379)	56.333	31.954	
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	349	(144)	(35)	100%	(35)	(144)	144	-	
GARDEN UP	6.867	7.422	218	(555)	100%	(1.188)	218	642	860	
GIARDINO BEIRA RIO	29.039	29.325	(984)	(287)	100%	746	(984)	4.133	3.149	
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	5.681	2.942	3	100%	3	2.942	-	2.942	
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.441	25.139	(215)	(4.698)	100%	(2.850)	(215)	375	160	
HORIZON JARDINS	31.868	31.072	3.551	795	100%	(3.999)	3.547	5.700	9.246	
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.560	22.667	2.341	(1.107)	100%	32	2.350	9.473	11.823	
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.167	6.075	(980)	93	100%	93	(979)	3.688	2.708	
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.575	33.591	(7.793)	(2.016)	100%	(2.123)	(7.785)	13.743	5.957	
ILLIMITÉ	5.183	5.113	(1.118)	70	100%	(22)	(1.117)	1.117	-	
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	38.067	38.489	(9.410)	(423)	100%	(4.005)	(9.401)	9.401	-	
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	244	256	148	(12)	100%	(22)	148	-	148	
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	83.853	84.036	(21.646)	(182)	100%	883	(21.604)	42.885	21.281	
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	34.920	36.386	31.681	(1.466)	100%	(1.466)	31.681	-	31.681	
MAIS RECANTO DA TAQUARA	14.002	14.089	1.357	(87)	100%	(87)	1.357	1.235	2.592	
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	253	(73)	(23)	100%	(23)	(73)	73	-	
MONT SERRAT	176	194	(89)	(18)	100%	(18)	(89)	89	-	
NATURA RECREIO	6.419	6.393	2.995	26	100%	(782)	2.995	-	2.995	
NEO RIBEIRÃO	54.502	56.263	(10.075)	(1.761)	100%	(1.299)	(10.074)	18.958	8.884	
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	4.182	11.808	(11.536)	(7.626)	100%	(7.626)	(11.536)	11.536	-	
OSASCO PRIME BOULEVARD	63.909	68.615	1.061	(4.706)	100%	(3.813)	1.061	27.591	28.652	
PAES DE BARROS/ SP	153	(10)	153	163	100%	163	152	-	152	
PALÁCIO IMPERIAL	3.537	2.883	(1.431)	655	100%	312	(0)	0	-	
PALHANO BUSINESS CENTER	15.749	16.105	(10.004)	(356)	100%	(356)	(9.994)	12.688	2.694	
PARQUE LARANJEIRAS	17.021	17.468	2.589	(446)	100%	(3.421)	2.647	-	2.647	
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.536	56.804	(21.981)	(1.268)	100%	(527)	(21.981)	28.883	6.902	
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	61	5	(0)	100%	(0)	5	-	5	
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	374.527	430.175	32.919	(55.648)	100%	(55.631)	32.979	97.679	130.657	
PERSONA VENTURA	79.279	79.633	(15.611)	(354)	100%	(383)	(27.160)	38.748	11.588	
PERVINÇA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	3.755	(3.490)	(5)	100%	(5)	(3.490)	3.490	-	
PIER RESIDENCIAS	27.519	25.282	21.040	2.237	100%	2.237	21.040	-	21.040	
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	70.876	70.865	(5.695)	11	100%	11	(5.689)	5.689	-	
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	49	-	100%	-	49	-	49	
PRAÇAS GOLFE	25.909	23.958	8.333	1.950	100%	1.948	8.328	-	8.328	
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	57.320	56.950	(3.424)	370	100%	313	(3.424)	3.424	-	
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.340	12.664	(4.454)	(323)	100%	(530)	(4.450)	4.450	-	
REGIÃO DOS LAGOS	1.530	1.530	(232)	(0)	50%	(0)	(116)	116	-	
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	33.469	33.991	424	(522)	100%	(304)	424	-	424	
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.365	7.757	(556)	(392)	100%	(1.065)	(556)	556	-	
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.072	9.069	8.065	3	100%	3	8.065	-	8.065	

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro - 2021								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VIGO EMPR. S/A	7.146	161	6.985	(208)	100%	(209)	6.985	-	6.985
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.629	27.510	55.119	(623)	100%	(617)	55.125	-	55.125
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.136	9	3.127	1	100%	1	3.127	-	3.127
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.534	90	12.445	(87)	100%	(87)	12.445	-	12.445
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.800	2.205	16.595	0	100%	0	16.595	-	16.595
VILA BOA VISTA	83	123	(40)	(39)	100%	(1.168)	(40)	40	-
VINTAGE	14.298	4.623	9.675	(935)	100%	1.159	11.768	-	11.768
VISTA MARINA	1.793	948	845	(2.056)	100%	890	3.790	-	3.790
VIVA SUDOESTE	114	2	112	(22)	100%	(22)	112	-	112
YARD ECOVILLE RESIDENCIAL	-	-	-	-	100%	-	-	-	-
BARRA MAIS	34.659	34.878	(219)	(71)	100%	773	624	3.349	3.973
OUTROS 97 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	1.674.003	1.585.295	88.708	(17.146)	99%	(11.477)	92.524	152.157	244.681
							924	-	924
Subtotal Controladas	6.987.872	7.473.822	(485.950)	(293.105)		(184.174)	(396.917)	2.127.647	1.730.732
Dezembro - 2021									
Não controladas									
CLASS ALONSO BEZERRA	452	11.525	(11.073)	(494)	60%	(290)	(6.638)	6.638	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	129.609	74.730	54.879	(234)	60%	(145)	32.923	-	32.923
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	207.315	214.258	(6.943)	(2.536)	58%	(1.165)	(3.992)	7.679	3.687
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	145.457	92.958	52.499	83	65%	53	34.124	-	34.124
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	37.556	28.874	8.683	(343)	65%	(224)	5.643	-	5.643
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	60.758	129.170	(68.412)	(1.570)	60%	(943)	(41.047)	41.047	-
IDEAL VILA NOVA	1.867	16.155	(14.288)	(160)	60%	(97)	(8.574)	8.574	-
JARDIM LEOPOLDINA	26.922	19.526	7.396	(223)	70%	(156)	5.177	752	5.929
LIBERTÁ RESORT	3.776	4.088	(311)	(857)	58%	(438)	(179)	179	-
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	13	32	(19)	(31)	50%	(4)	(10)	10	-
PASSEIO EMBARÉ	50.837	44.255	6.583	(439)	50%	(219)	3.291	7.675	10.967
SANTA ANTONINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTI	9.434	4.803	4.631	-	60%	-	2.779	-	2.779
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	25.481	12.928	12.553	(210)	60%	(126)	7.532	-	7.532
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD	7.293	3.574	3.719	(124)	60%	(75)	2.231	-	2.231
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.362	9.726	9.636	16	65%	10	6.263	-	6.263
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	25.344	37.302	(11.958)	(866)	60%	(513)	(7.168)	7.168	-
OUTROS 10 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	106.632	166.296	(59.664)	(5.018)	55%	(2.810)	(38.467)	39.761	1.294
							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	858.107	870.197	(12.090)	(13.006)		(7.141)	(4.397)	119.483	115.086
Dezembro - 2021									
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	(1)	6.835	0	6.835
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		(1)	6.835	0	6.835
Total Controladora	7.845.979	8.344.019	(498.039)	(306.111)		(191.315)	(401.314)	2.247.131	1.845.818
Total Consolidado	858.107	870.197	(12.090)	(13.006)		(7.142)	2.438	119.484	121.921

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Anexo II

Resumo das principais informações de partes relacionadas em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

Descrição	Dezembro de 2022				Dezembro de 2021			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	-	2.399	-	-	-	1.918	-	-
ALTOS DO FAROL	7.787	-	-	-	7.929	-	-	-
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.321	-	-	-	1.321	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	1.156	-	-	-	1.176	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	31.988	-	-	-	31.947	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	11.923	-	-	-	11.906	-	-	-
ART STUDIOS	25.920	-	-	-	14.704	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	67.707	-	-	-	65.824	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.605	-	-	-	28.519	-	-	-
ATUAL MORADA	6.910	-	-	-	6.908	-	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	7	-	-	-	7	-	-	-
BUSINESS COMPLETO	3.152	-	-	-	3.146	-	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	1.997	-	-	-	1.994	-	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	7.338	-	-	-	24	-	-	-
CELEBRITY ICARÁI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	45	-	-	-	45	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.609	-	-	-	25.609	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	-	6.765	-	-	-	6.769	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	411	-	-	-	409	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.246	-	-	-	13.495	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.443	-	-	-	79.443	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	22.595	-	-	-	22.823	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	6.722	-	-	-	7.220	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	65	-	-	-	65	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	25.454	-	-	-	25.311	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	1.223	-	-	-	8.561	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	20.863	-	-	-	14.935	-	-	-
FIATECI	51.795	-	-	-	52.022	-	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	314	-	-	-	314	-	-
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	-	-	-	-	-	11.184	-	-
GARDEN UP	-	421	-	-	-	423	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	1.927	-	-	-	1.925	-	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.355	-	-	-	1.355	-	-	-
GLEBA A 3B-CP	-	-	-	-	1.438	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	1.108	-	-	-	1.086	-	-
HOMELAND - CASAS INGLESAS	-	-	-	-	206	-	-	-
HORIZON JARDINS	-	5.060	-	-	-	5.079	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	-	3.080	-	-	-	3.077	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	397	-	-	-	396	-	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	1.819	-	-	-	1.821	-	-	-
ILLIMITÉ	993	-	-	-	1.097	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	379	-	-	-	400	-	-	-
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	21.831	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	-	121	-	-	10.295	-	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	11.622	-	-	-	11.584	-	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.554	-	-	-	32.648	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	2.684	-	-	-	2.631	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	-	220	-	-	-	220	-	-
MOLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	6.270	-	-
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	-	-	-	-	-	31.339	-	-
MONT SERRAT	130	-	-	-	130	-	-	-
NATURA RECREIO	-	4.234	-	-	-	4.669	-	-
NEO RIBEIRÃO	10.476	-	-	-	11.328	-	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	1.151	-	-	-	1.446	-	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	-	7.838	-	-	-	7.531	-	-
PAES DE BARROS/ SP	-	153	-	-	-	153	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	1.685	-	-	-	637	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	8.897	-	-	-	8.896	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	18.505	-	-	-	18.244	-	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	-	6	-	-	-	6	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	-	50.285	-	-	-	51.448	-	-
PERSONA VENTURA	14.969	-	-	-	15.027	-	-	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.401	-	-	-	3.401	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	24.743	-	-	-	24.757	-	-
PIETRAPORZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	639	-	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro de 2022				Dezembro de 2021			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	10.408	-	-	-	10.370	-	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	9.142	-	-	-	9.144	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	-	154	-	-	-	532	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	4.034	-	-	-	4.030	-	-	-
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	16.931	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	569	-	-	-	568	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	-	1.209	-	-	-	1.253	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.150	-	-	-	1.169	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	54.263	-	-	-	53.830	-	-	-
ROSSI 145	-	176	-	-	-	297	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	-	3.833	-	-	-	3.970	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	4.826	-	-	-	4.863	-	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	6.892	-	-	-	6.927	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.380	-	-	-	19.381	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	3.132	-	-	-	3.139	-	-	-
ROSSI BELAS ARTES	-	-	-	-	-	1	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	12.164	-	-	-	12.160	-	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	15.225	-	-	-	15.224	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	1	-	-	-	1	-	-	-
ROSSI CROMA	-	18.538	-	-	-	18.544	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	1.941	-	-	-	1.939	-	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	13.570	-	-	-	14.100	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	-	4.037	-	-	-	4.040	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	5.386	-	-	-	5.465	-	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	1.976	-	-	-	1.925	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	9.033	-	-	-	9.039	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÉ	1.119	-	-	-	1.067	-	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	44.778	-	-	-	45.045	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	-	4.194	-	-	-	4.199	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.480	-	-	-	20.480	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	18.835	-	-	-	13.428	-	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	12.016	-	-	-	12.019	-	-
ROSSI LITORÂNEO	-	1.800	-	-	-	1.582	-	-
ROSSI MAIS	8.705	-	-	-	8.026	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	1.614	-	-	-	1.863	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	-	1.795	-	-	-	1.804	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	22.784	-	-	-	22.883	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	-	8.699	-	-	10.694	-	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	-	7.305	-	-	-	7.246	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	-	1.453	-	-	-	1.542	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	18.778	-	-	-	18.813	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	2.849	-	-	-	2.498	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	19.049	-	-	-	18.858	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	9.210	-	-	-	7.083	-	-
ROSSI MAIS POESIA	5.820	-	-	-	5.974	-	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	46.043	-	-	-	19.074	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	15.888	-	-	-	15.873	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	2.624	-	-	-	2.834	-	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	27.112	-	-	-	26.459	-	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	8.416	-	-	-	8.414	-	-	-
ROSSI MONTÊS	8.462	-	-	-	8.635	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	33.185	-	-	-	35.170	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	1.213	-	-	-	1.631	-	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	-	194.987	-	-	-	192.470	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	13.800	-	-	-	14.248	-	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	4.906	-	-	-	4.848	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	5.249	-	-	-	4.866	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÓXO	-	8.335	-	-	-	8.398	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	20.430	-	-	-	20.424	-	-	-
ROSSI RESERVA	8.713	-	-	-	9.376	-	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	37.041	-	-	-	36.880	-	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	11	-	-	-	7.763	-	-
ROSSI SPLENDORE	20.857	-	-	-	20.870	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.885	-	-	-	50.889	-	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro de 2022				Dezembro de 2021			
	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	-	-	-	1.711	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	9.669	-	-	-	8.257	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	5.610	-	-	-	5.502	-	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	55.867	-	-	-	56.260	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	34.821	-	-	-	34.381	-	-
SÃO TEOBALDO EMP. IMOB. LT	-	-	-	-	-	26.534	-	-
TERRENO OSASCO II - AV ESTADOS UNIDOS	-	-	-	-	-	536	-	-
TINDARO EMPR. IMOB. LTDA	-	-	-	-	-	2.314	-	-
TOTALITÉ	197	-	-	-	200	-	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	3.369	-	-	-	3.630	-	-	-
VIA OFFICE	1.631	-	-	-	1.758	-	-	-
VICTORIA PARQUE	25.081	-	-	-	15.146	-	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	101.150	-	-	-	101.129	-	-
VIGO EMPR. S/A	-	-	-	-	-	6.923	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	56.594	-	-	-	56.611	-	-
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	-	-	-	16.550	-	-
VINTAGE	-	9.415	-	-	-	9.416	-	-
VISTA MARINA	-	3.027	-	-	-	1.058	-	-
OUTROS 122 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	-	31.634	-	-	-	101.978	-	-
Não controladas								
BARRA MAIS	-	577	-	-	-	581	-	-
CLASS ALONSO BEZERRA	-	-	-	-	10.416	-	10.416	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	-	-	-	-	53.393	-	53.393
COREOPISSIS EMPREENDIMENTO	5.088	-	-	-	5.084	-	5.084	-
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	-	-	-	-	-	51.434	-	51.434
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	8.596	-	8.596
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	-	-	-	-	70.724	-	70.724	-
IDEAL VILA NOVA	-	-	-	-	15.207	-	15.207	-
JARDIM LEOPOLDINA	-	9.478	-	9.478	-	9.521	-	9.521
LIBERTÁ RESORT	-	1.247	-	-	-	1.237	-	1.237
PARQUE LARANJEIRAS	-	2.753	-	-	10	-	-	-
PASSEIO EMBARÉ	-	7.283	-	7.283	-	7.290	-	7.290
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.107	-	-	-	6.108	-	-
SANTA ANTONINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	4.632	-	4.632
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	12.724	-	12.724
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	3.528	-	3.528
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	9.451	-	9.451
VILA BOA VISTA	-	45	-	-	-	63	-	-
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	-	-	-	-	22.325	-	22.325	-
FAZENDA BOM SUCESSO	1.693	-	1.693	-	1.693	-	1.693	-
OUTROS 23 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	9.055	-	9.055	-	58.439	-	57.147	-
Total Controladora	1.090.758	921.999	10.749	16.761	1.221.859	1.252.081	182.595	161.806

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Negativa de Opinião

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme descrito na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia apresenta (i) prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como passivo a descoberto, individual e consolidado, de R\$ (426.506) mil e R\$ (442.044) mil e R\$ (1.108.100) mil e R\$ (1.108.463) mil, respectivamente e (ii) Passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$ 1.385.440 mil e R\$ 1.054.194 mil, respectivamente.

Adicionalmente, em 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou o Pedido de Recuperação Judicial, perante a 1ª vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em 29 de setembro de 2022 o juízo da 1ª vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento da recuperação judicial da Companhia e das sociedades do seu grupo econômico nos termos do artigo 52 da Lei nº 11.101/2005. Atualmente o Plano de Recuperação Judicial (PRJ) está em fase de elaboração para posterior submissão a aprovação ou rejeição em Assembleia Geral de Credores.

Essa situação indica a existência simultânea de incertezas relevantes que levantam dúvidas significativas quanto: (i) à capacidade de continuidade normal dos negócios da Companhia e de suas controladas e (ii) às bases de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas adotadas pela Administração da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 todos os ativos e passivos individuais e consolidados da Companhia estão classificados e avaliados contabilmente no pressuposto de continuidade normal dos seus negócios.

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

Portanto, considerando esse cenário de incertezas, não nos foi possível concluir se o pressuposto de continuidade e a base para a elaboração dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apropriadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 16 de março de 2022, sem ressalva sobre essas demonstrações financeiras e contendo parágrafo indicando incerteza relevante em relação à continuidade operacional dos negócios da Companhia.

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações financeiras acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Todavia, em decorrência da relevância dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, também não expressamos uma opinião sobre a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) do exercício findo nessa data em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 14 de março 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 / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Rossi Residencial S.A., no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 14 de março de 2022, analisou o Relatório dos Administradores e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, compreendendo o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultados, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado e as Notas Explicativas. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o parecer sem ressalva dos auditores independentes RSM Brasil Auditores Independentes, datado de 14 de março de 2023, o Conselho Fiscal concluiu que o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras citadas, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e recomendam pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

São Paulo, 14 de março de 2022.

Conselho Fiscal

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

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

Introdução

Responsabilidades

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

A Auditoria Independente (RSM) é responsável pela auditoria das demonstrações financeiras e deve assegurar que elas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cia. e de suas controladas, e que foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis vigentes no Brasil, determinadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

No cumprimento de suas atribuições, as análises e avaliações procedidas pelo Comitê baseiam-se em informações recebidas da Administração, da Auditoria Independente e dos executivos responsáveis pela gestão de riscos e pelos controles internos da Organização.

Atividades do Comitê

Desde sua constituição, o Comitê de Auditoria reuniu-se em 7 ocasiões, com os seguintes objetivos:

- » Análise de aspectos do Formulário de Referência, principalmente aqueles referentes a riscos;
- » Conhecimento do Pedido de Recuperação Judicial e acompanhamento das respectivas principais etapas.
- » Conhecimento e acompanhamento das principais contingências que envolvem a Companhia;
- » Discussão e análise das principais práticas contábeis utilizadas na preparação e elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022;
- » Conhecimento do Relatório de Controles Internos elaborado pela Auditoria Independente com data-base em 31.12.2021, bem como acompanhamento da implementação de controles internos para mitigação das fragilidades identificadas.

Em reunião realizada em 14 de março de 2023, foram discutidas e analisadas as demonstrações financeiras de 31.12.2022.

Conclusão

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

O Comitê de Auditoria Não Estatutário, com base nas informações recebidas e nas atividades desenvolvidas no período, ponderadas devidamente suas responsabilidades e as limitações decorrentes do escopo de sua atuação, entende que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31.12.2022 foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e recomenda sua aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 14 de março de 2023.

O Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário

MEMBROS:

MARCELO ADILSON TAVARONE TORRESI - COORDENADOR

FÁBIO GALLO GARCIA

MARCOS REINALDO SEVERINO PETERS

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

D E C L A R A Ç Ã O

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

i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 14 de março de 2023.

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

D E C L A R A Ç Ã O

Os Membros da Diretoria da Rossi Residencial S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 61.065.751/0001-80, com sede na Rua Henri Dunant, nº 873, 6º Andar Conjunto 601 a 605, 609 e 610, Chacara Santo Antonio, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e

São Paulo, 14 de março de 2023.