

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Negativa de Opinião	99
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	101
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	102
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	20.000.000
Preferenciais	0
Total	20.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	245.081
Preferenciais	0
Total	245.081

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.727.274	2.768.507
1.01	Ativo Circulante	83.632	93.489
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	308	363
1.01.03	Contas a Receber	27.319	39.854
1.01.03.01	Clientes	27.319	39.854
1.01.04	Estoques	52.652	46.885
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	52.652	46.885
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.353	6.387
1.01.08.03	Outros	3.353	6.387
1.01.08.03.02	Outros Créditos	3.353	6.387
1.02	Ativo Não Circulante	2.643.642	2.675.018
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.124.961	1.145.323
1.02.01.04	Contas a Receber	18.815	19.097
1.02.01.04.01	Clientes	18.815	19.097
1.02.01.05	Estoques	15.508	15.508
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	15.508	15.508
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.070.669	1.090.758
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.070.669	1.090.758
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.969	19.960
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	19.969	19.960
1.02.02	Investimentos	1.518.061	1.528.195
1.02.02.01	Participações Societárias	1.518.061	1.528.195
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	17.703	16.247
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.500.358	1.511.948
1.02.03	Imobilizado	135	280
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	135	280
1.02.04	Intangível	485	1.220
1.02.04.01	Intangíveis	485	1.220
1.02.04.01.02	Softwares	485	1.220

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.727.274	2.768.507
2.01	Passivo Circulante	1.514.794	1.478.929
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	896	752
2.01.01.01	Obrigações Sociais	896	752
2.01.02	Fornecedores	17.533	18.133
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.533	18.133
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	317.104	289.659
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	317.104	289.659
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	317.104	289.659
2.01.05	Outras Obrigações	1.179.261	1.170.385
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	918.652	921.999
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	918.652	921.999
2.01.05.02	Outros	260.609	248.386
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	110.692	104.494
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	189	273
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	149.728	143.619
2.02	Passivo Não Circulante	2.460.813	2.397.678
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	58
2.02.02	Outras Obrigações	6.867	6.895
2.02.02.02	Outros	6.867	6.895
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	6.850	6.845
2.02.02.02.05	Outras a pagar	17	50
2.02.03	Tributos Diferidos	130	126
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	130	126
2.02.04	Provisões	2.453.816	2.390.599
2.02.04.02	Outras Provisões	2.453.816	2.390.599
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	121.892	120.658
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	2.331.924	2.269.941
2.03	Patrimônio Líquido	-1.248.333	-1.108.100
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.923.376	-3.783.143

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.174	-5.628	4.406	-21.813
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.542	6.963	-6.140	20.743
3.03	Resultado Bruto	-2.368	1.335	-1.734	-1.070
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-38.609	-112.258	-15.669	-185.746
3.04.01	Despesas com Vendas	-872	-1.168	-543	-2.792
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.026	-12.180	-1.149	-17.661
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-2.871	-8.898	-2.626	-11.380
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-923	-2.402	1.845	-5.291
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-232	-880	-368	-990
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12.943	-26.438	-9.216	-71.652
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-20.768	-72.472	-4.761	-93.641
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-40.977	-110.923	-17.403	-186.816
3.06	Resultado Financeiro	-7.269	-29.310	-10.689	-45.637
3.06.01	Receitas Financeiras	-121	-142	537	629
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.148	-29.168	-11.226	-46.266
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-48.246	-140.233	-28.092	-232.453
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	1	88
3.08.01	Corrente	0	0	0	20
3.08.02	Diferido	0	0	1	68
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-48.246	-140.233	-28.091	-232.365
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-48.246	-140.233	-28.091	-232.365

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-48.246	-140.233	-31.781	-232.365
4.03	Resultado Abrangente do Período	-48.246	-140.233	-31.781	-232.365

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.923	-4.078
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-34.700	-28.462
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-140.233	-232.453
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	880	989
6.01.01.03	Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa	20	31.342
6.01.01.04	Provisão para riscos	3.228	20.625
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	72.505	93.641
6.01.01.09	Perda (ganho) na alienação de investimentos	0	10.845
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-80	-158
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	28.875	43.507
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	105	3.200
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	19.777	24.384
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	12.797	-25.600
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	-5.767	-21.093
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	2.921	25.596
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos e Contribuições	6.198	8.336
6.01.02.09	Aumento (Redução) dos Demais Passivos	3.628	37.145
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	14.868	3.750
6.03.01	Transações com partes relacionadas	16.356	-66.792
6.03.05	Aumento de capital	0	42.700
6.03.07	Captações - dívida	0	113.934
6.03.08	Amortizações - dívida	-1.488	-86.092
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-55	-328
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	363	674
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	308	346

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-140.233	0	-140.233
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-140.233	0	-140.233
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.923.376	0	-1.248.333

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	-232.365	0	-232.365
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-232.365	0	-232.365
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.589.002	0	-913.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	-6.081	-20.346
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-3.289	4.060
7.01.02	Outras Receitas	-768	1.492
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.024	-25.898
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.927	-65.118
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	6.963	20.743
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-32.890	-85.861
7.03	Valor Adicionado Bruto	-32.008	-85.464
7.04	Retenções	-880	-990
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-880	-990
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-32.888	-86.454
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-72.609	-92.979
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-72.472	-93.641
7.06.02	Receitas Financeiras	-137	662
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-105.497	-179.433
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-105.497	-179.433
7.08.01	Pessoal	4.167	4.372
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.174	3.410
7.08.01.02	Benefícios	741	708
7.08.01.03	F.G.T.S.	252	254
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.307	2.225
7.08.02.01	Federais	1.135	1.711
7.08.02.03	Municipais	172	514
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.262	46.334
7.08.03.01	Juros	29.168	46.266
7.08.03.02	Aluguéis	94	68
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-140.233	-232.364
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-140.233	-232.364

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	626.149	673.696
1.01	Ativo Circulante	330.473	372.166
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.922	3.143
1.01.02	Aplicações Financeiras	13.515	4.765
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	13.515	4.765
1.01.02.01.03	Empréstimos e Recebíveis	13.515	4.765
1.01.03	Contas a Receber	56.960	79.549
1.01.03.01	Clientes	56.960	79.549
1.01.04	Estoques	243.256	269.219
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	243.256	269.219
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.820	15.490
1.01.08.03	Outros	12.820	15.490
1.01.08.03.02	Outros Créditos	12.820	15.490
1.02	Ativo Não Circulante	295.676	301.530
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	264.412	275.368
1.02.01.04	Contas a Receber	32.846	34.909
1.02.01.04.01	Clientes	32.846	34.909
1.02.01.05	Estoques	184.066	184.066
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	184.066	184.066
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.601	10.749
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.601	10.749
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	43.899	45.644
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	43.899	45.644
1.02.02	Investimentos	30.644	24.662
1.02.02.01	Participações Societárias	30.644	24.662
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	30.644	24.662
1.02.03	Imobilizado	135	280
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	135	280
1.02.04	Intangível	485	1.220
1.02.04.01	Intangíveis	485	1.220
1.02.04.01.02	Softwares	485	1.220

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	626.149	673.696
2.01	Passivo Circulante	1.519.868	1.426.360
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	896	752
2.01.01.01	Obrigações Sociais	896	752
2.01.02	Fornecedores	40.745	40.808
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	40.745	40.808
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	631.914	591.215
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	631.914	591.215
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	631.914	591.215
2.01.05	Outras Obrigações	846.313	793.585
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.923	16.761
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	15.923	16.761
2.01.05.02	Outros	830.390	776.824
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	154	154
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	206.663	195.068
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	10.200	13.002
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	613.373	568.600
2.02	Passivo Não Circulante	356.357	355.799
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	58
2.02.02	Outras Obrigações	67.125	67.240
2.02.02.02	Outros	67.125	67.240
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	11.321	11.403
2.02.02.02.05	Outras a pagar	17	50
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes	55.787	55.787
2.02.03	Tributos Diferidos	20.664	18.637
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.664	18.637
2.02.04	Provisões	268.568	269.864
2.02.04.02	Outras Provisões	268.568	269.864
2.02.04.02.04	Provisões para Garantias de Obras	458	598
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	259.019	260.381
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	9.091	8.885
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-1.250.076	-1.108.463
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.923.376	-3.783.143
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.743	-363

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.352	-5.876	11.947	3.740
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.977	-17.934	-10.121	-5.206
3.03	Resultado Bruto	-14.625	-23.810	1.826	-1.466
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-25.289	-72.975	-19.407	-147.351
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.388	-3.420	-1.766	-7.629
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.080	-12.298	-5.483	-19.410
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-2.925	-9.016	-3.270	-13.129
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-923	-2.402	-1.845	-5.291
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-232	-880	-368	-990
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-24.997	-62.134	-11.554	-115.357
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.176	4.877	-604	-4.955
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-39.914	-96.785	-17.581	-148.817
3.06	Resultado Financeiro	-9.464	-43.202	-21.309	-104.981
3.06.01	Receitas Financeiras	506	1.591	1.766	4.494
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.970	-44.793	-23.075	-109.475
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-49.378	-139.987	-38.890	-253.798
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-195	-943	4.439	4.400
3.08.01	Corrente	-195	-943	-141	-5.462
3.08.02	Diferido	0	0	4.580	9.862
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-49.573	-140.930	-34.451	-249.398
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-49.573	-140.930	-34.451	-249.398
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-48.246	-140.233	31.781	-232.365
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-545	-1.380	2.670	-17.033

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-48.791	-141.613	-34.451	-249.398
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-48.791	-141.613	-34.451	-249.398
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-48.246	-140.233	-31.781	-232.365
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-545	-1.380	-2.670	-17.033

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6.918	29.028
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-102.315	-88.662
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-139.987	-253.798
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	878	987
6.01.01.03	Perda esperadas em créditos	-22.111	14.223
6.01.01.04	Provisões para riscos	19.739	42.245
6.01.01.05	Provisão para garantias de obras	-391	-924
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	-4.877	4.955
6.01.01.09	Perda (ganho) na alienação de investimentos	0	10.876
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-1.458	-2.926
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	43.442	83.148
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	2.450	12.552
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	109.233	117.690
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	46.763	33.404
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	26.214	42.597
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	1.965	31.645
6.01.02.06	Aumento (redução) de Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	0	-11.371
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	10.651	12.822
6.01.02.08	Aumento (redução) de Adiantamento de Clientes	0	-2.141
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	23.640	10.734
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.750	1.605
6.02.02	Resgate de (aplicação em) títulos e valores mobiliários	-8.750	1.605
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2.611	-28.391
6.03.01	Transações com partes relacionadas	5.412	3.622
6.03.02	Pagamento de juros - dívida	-177	-1.252
6.03.03	Aumento de Capital	0	42.700
6.03.07	Captações - dívida	0	113.934
6.03.08	Amortizações - dívida	-2.624	-187.395
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	779	2.242
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.143	7.510
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.922	9.752

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-140.233	0	-140.233	-1.380	-141.613
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-140.233	0	-140.233	-1.380	-141.613
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.923.376	0	-1.248.333	-1.743	-1.250.076

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	16.102	58.802
5.04.01	Aumentos de Capital	42.700	0	0	0	0	42.700	16.102	58.802
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-232.365	0	-232.365	-17.033	-249.398
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-232.365	0	-232.365	-17.033	-249.398
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.589.002	0	-913.959	-1.328	-915.287

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	-3.869	-11.315
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-13.999	9.463
7.01.02	Outras Receitas	2.039	-14.309
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	8.091	-6.469
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-91.009	-124.849
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-17.935	-5.206
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-73.074	-119.643
7.03	Valor Adicionado Bruto	-94.878	-136.164
7.04	Retenções	-880	-990
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-880	-990
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-95.758	-137.154
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.514	-334
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.877	-4.955
7.06.02	Receitas Financeiras	1.637	4.621
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-89.244	-137.488
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-89.244	-137.488
7.08.01	Pessoal	4.168	4.395
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.174	3.410
7.08.01.02	Benefícios	741	730
7.08.01.03	F.G.T.S.	253	255
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.314	-2.028
7.08.02.01	Federais	2.138	-2.525
7.08.02.03	Municipais	1.176	497
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	44.887	109.543
7.08.03.01	Juros	44.793	109.475
7.08.03.02	Aluguéis	94	68
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-141.613	-249.398
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-140.233	-232.364
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.380	-17.034

São Paulo, 8 de novembro de 2023. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao terceiro trimestre de 2023.

RSID3: R\$ 4,39 por ação

Total de ações: 20.000.000

Valor de Mercado: R\$ 87,8 MM

Aumento de 26% nas vendas brutas no 3T23 x 3T22

Eficiência de Revenda de 91% das unidades distratadas em 2023

Redução de 25% nas despesas administrativas no 3T23 vs 3T22

Redução de 21% nas despesas comerciais no 3T23 vs 3T22

Teleconferência

09 de novembro de 2023
Em Português com Tradução Simultânea
10:00 (Brasília) / 08:00 (US ET)

Link de acesso ao webcast:
<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=33b504e6-68b3-4ea5-b60b-6cbe6dc827b5>

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 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

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	10
Banco de Terrenos	12
Desempenho Financeiro	13
Receita Líquida	13
Lucro e Margem Bruta	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	15
Contas a Receber	16
Imóveis a Comercializar	16
Endividamento	17
Repasse	19
Relacionamento com Auditores Independentes	20
Anexo I - Indicadores 100%	21
Anexo II – Indicadores em IFRS	22
Anexo III – Demonstração de Resultado	23
Anexo IV – Balanço Patrimonial	24
Anexo V – Estoque 100%	25
Glossário	26

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

MENSAGEM DO CEO

Passados os primeiros nove meses de 2023 e, mesmo em um cenário que continua sendo bastante desafiador para a Rossi, nossa equipe já conseguiu alcançar alguns importantes resultados para a Companhia e implementar muito do que foi planejado no fim do ano passado, quando decidimos ingressar com o pedido de Recuperação Judicial junto à Vara de Falências de São Paulo.

O processo, em si, continua progredindo conforme previsto e, ontem, nós demos um passo importantíssimo com a retomada da Assembleia Geral de Credores e a aprovação do nosso Plano de Recuperação Judicial pela maioria dos credores presentes.

O Plano seguirá agora para homologação perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo e, enquanto isto não acontece, a Companhia permanece focada em seu processo de reestruturação interna. Seguimos mantendo a disciplina de caixa e buscando o aumento da nossa eficiência operacional, seja através da implementação de melhorias nos nossos processos de venda e repasse ou, então, através da simplificação da nossa estrutura; e isto tem rendido bons frutos.

As vendas brutas da Companhia superaram a marca de R\$ 10,0 milhões pelo segundo trimestre seguido e apresentaram um aumento de 26%, na parte Rossi, em comparação ao mesmo período do ano passado. Esta performance reflete o êxito alcançado pela Companhia na baixa de penhoras judiciais, liberando parte do nosso estoque que, até o pedido de Recuperação Judicial, se encontrava bloqueado e indisponível para venda.

Além disso, nós também mantivemos um elevado índice de revenda das unidades distratadas, que atingiu 91% neste trimestre, e vimos um aumento na velocidade de repasse, em função da assinatura de contratos de financiamento e das quitações realizadas neste 3T23, que mantiveram as entradas de caixa da Companhia em patamar semelhante ao do último trimestre e bastante acima do verificado no primeiro trimestre de 2023.

Com relação à nossa estratégia de redução de custos, os esforços realizados por toda a equipe continuam rendendo resultados positivos ao longo de 2023, mantendo a tendência de redução das despesas administrativas e comerciais que, em relação à 2022, caíram 38% e 55%, respectivamente.

Tudo isso permitiu que a Companhia cumprisse com todas as suas obrigações assumidas junto aos seus atuais fornecedores e ainda apresentasse um pequeno incremento no seu saldo de caixa, que atingiu R\$ 17,4 milhões em setembro.

Desafios continuarão a existir, mas diligentes e confiantes no sucesso do nosso Plano de Recuperação Judicial, bem como nos resultados já alcançados pela nossa equipe, é que seguiremos nos preparando para, em um futuro não tão distante, iniciar a transição para uma nova fase da Companhia, de geração de valor e desenvolvimento de novos projetos.

Fernando Miziara de Mattos Cunha
CEO

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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

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

A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências:

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

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

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

No dia 22 de agosto de 2023, após a instalação da Assembleia e apresentação do plano de recuperação judicial pelos representantes da Companhia, a maioria dos credores deliberou pela sua suspensão e retomada de forma virtual, no dia 18 de outubro de 2023. Neste dia, a Assembleia foi retomada, tendo a maioria dos credores presentes deliberado mais uma vez pela sua suspensão por 3 semanas.

No dia 8 de novembro de 2023, a Assembleia foi retomada mais uma vez e o Plano de Recuperação Judicial, apresentado pela Companhia, foi analisado e aprovado pela maioria dos credores presentes. O PRJ seguirá agora para homologação perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

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

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

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	3T23	3T22	Var. (3T23 x 3T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Desempenho Operacional						
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	10,4	8,1	28,6%	27,4	38,0	-27,9%
Rescisões – 100%	9,8	35,9	-72,7%	29,7	66,6	-55,5%
Vendas Líquidas – 100%	0,6	-27,8	-102,2%	-2,3	-28,6	-92,1%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	10,2	8,1	26,0%	27,2	38,0	-28,5%
Rescisões – % Rossi	9,5	35,8	-73,5%	29,4	66,5	-55,8%
Vendas Líquidas – % Rossi	0,7	-27,7	-102,4%	-2,2	-28,5	-92,2%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	7,4	11,9	-38,5%	-5,9	3,7	-257,1%
Margem Bruta ¹	-199,0%	15,3%	-214,2 p.p.	405,2%	-39,2%	444,4 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	-184,0%	-14,6%	-169,4 p.p.	368,0%	-94,8%	462,8 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-38,6	-20,8	-85,7%	-93,7	-149,9	37,5%
Margem EBITDA Ajustada ³	-524,8%	-173,9%	-201,8%	1594,9%	-4007,7%	-139,8%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-48,2	-31,8	-51,8%	-140,2	-232,4	39,6%
Margem Líquida	-656,3%	-266,0%	-390,3 p.p.	2386,4%	-6212,1%	8598,6 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	-2,0	-6,3	68,8%	-31,1	-17,9	-74,1%

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 3T23

Comentário do Desempenho

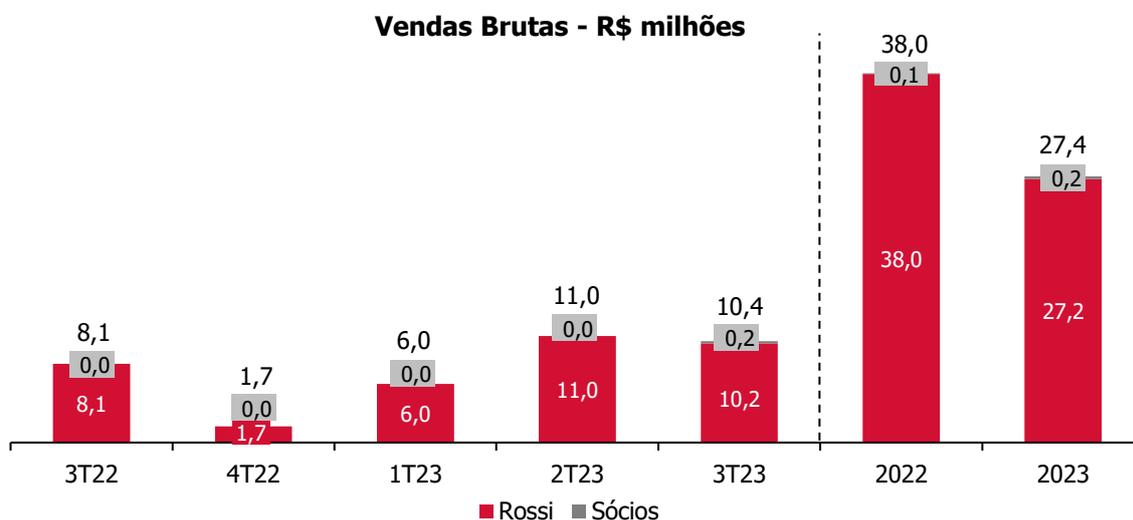
ROSSI

DESEMPENHO OPERACIONAL

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

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 10,4 milhões (R\$ 10,2 milhões na parte Rossi), um aumento de 26%, na parte Rossi, se comparado ao 3T22. Já no acumulado do ano de 2023, as vendas atingiram R\$ 27,2 milhões na parte Rossi, uma queda de 28%, na parte Rossi, comparada ao mesmo período do ano anterior.



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

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

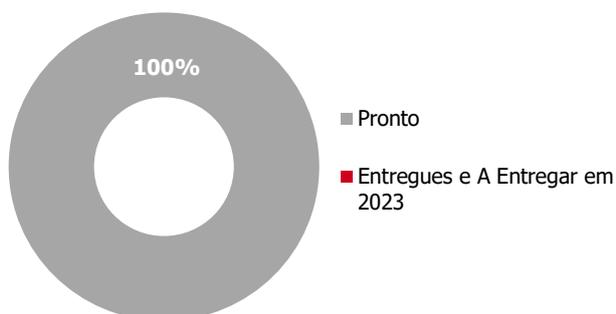
Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi), tanto em função do estágio de andamento das obras quanto por região metropolitana:

Divulgação de Resultados 3T23

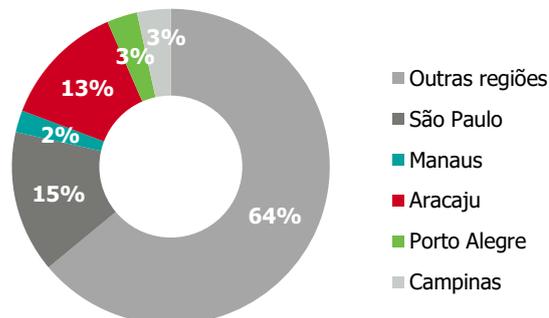
Comentário do Desempenho

ROSSI

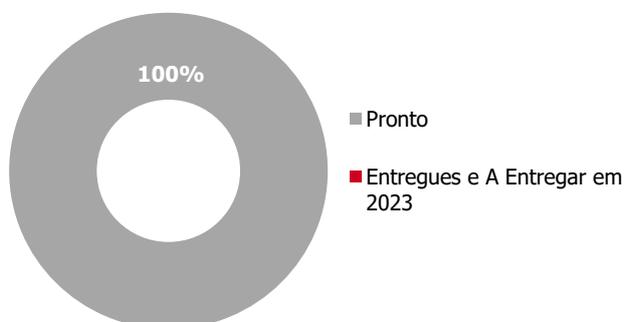
Vendas Brutas 3T23 (% Rossi)
- Estágio da obra



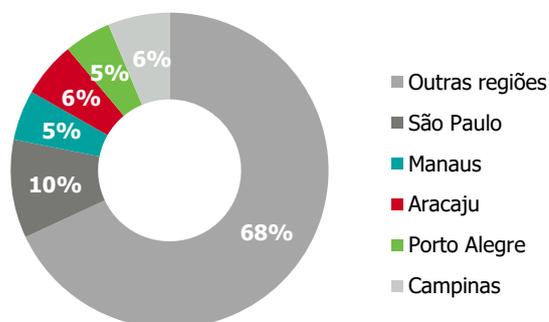
Vendas Brutas 3T23 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2023 (% Rossi)
- Estágio da obra



Vendas Brutas 2023 (% Rossi) - Região



Com a entrega dos últimos empreendimentos ao longo do ano de 2020, a participação das vendas de unidades entregues atingiu 100% sob o total contratado. Já a participação das vendas em outras regiões, consideradas não estratégicas, atingiu 64% neste trimestre e está em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças.

As tabelas a seguir apresentam o detalhamento das vendas brutas contratadas, tanto com base na participação da Rossi nos projetos quanto na visão 100%, segmentada por região metropolitana e estágio de andamento das obras, neste terceiro trimestre de 2023 e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 3T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,3	0,3
Manaus	0,2	0,2
Aracaju	1,3	1,3
Porto Alegre	0,3	0,3
São Paulo	1,7	1,7
Outras regiões	6,5	6,5
Total	10,4	10,4

Vendas Brutas 3T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,3	0,3
Manaus	0,2	0,2
Aracaju	1,3	1,3
Porto Alegre	0,3	0,3
São Paulo	1,5	1,5
Outras regiões	6,5	6,5
Total	10,2	10,2

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Vendas Brutas 2023 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,7	1,7
Manaus	1,4	1,4
Aracaju	1,5	1,5
Porto Alegre	1,3	1,3
São Paulo	3,0	3,0
Outras regiões	18,5	18,5
Total	27,4	27,4

Vendas Brutas 2023 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,7	1,7
Manaus	1,4	1,4
Aracaju	1,5	1,5
Porto Alegre	1,3	1,3
São Paulo	2,7	2,7
Outras regiões	18,5	18,5
Total	27,2	27,2

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	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Estoque inicial	111,5	127,6	126,9	131,3	124,0
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	111,5	127,6	126,9	131,3	124,0
Vendas Brutas	(8,1)	(1,7)	(6,0)	(11,0)	(10,2)
VSO do período (%)	7,2%	1,3%	4,7%	8,4%	8,2%
Rescisões	35,8	2,4	11,9	8,0	9,5
Ajustes / Reavaliações	(11,6)	(1,5)	(1,5)	(4,3)	(3,6)
Estoque Final do Período	127,6	126,9	131,3	124,0	119,7

VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
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	(53,6)	(39,6)	(32,2)	(26,7)	(28,8)
VSO do período (%)	42,2%	33,0%	27,6%	24,0%	22,6%
Rescisões	80,2	68,9	67,0	58,1	31,8
Ajustes / Reavaliações	(25,8)	(22,5)	(20,4)	(18,8)	(10,9)
Estoque Final do Período	127,6	126,9	131,3	124,0	119,7

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 8,2%, em linha com a performance do segundo trimestre de 2023. Já no acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 22,6%, 1,4 p.p. inferior à VSO dos 12 meses encerrados em junho de 2023.

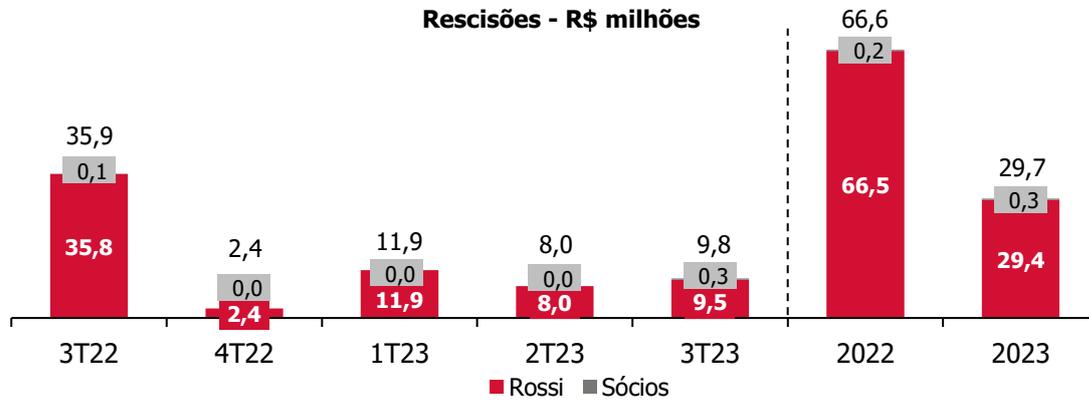
O valor destacado na tabela acima como Ajustes/Reavaliações refere-se à reavaliação de preço das unidades que foram rescindidas e retornaram para o estoque da Companhia (R\$ 3,6 milhões, na parte Rossi, em 3T23).

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

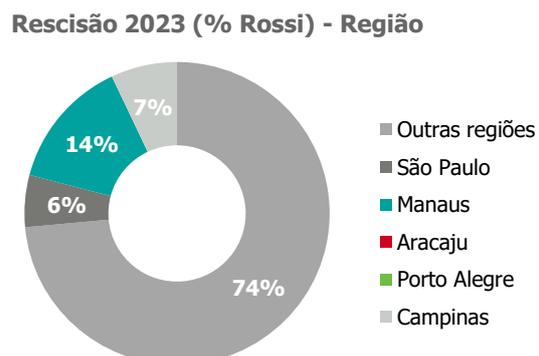
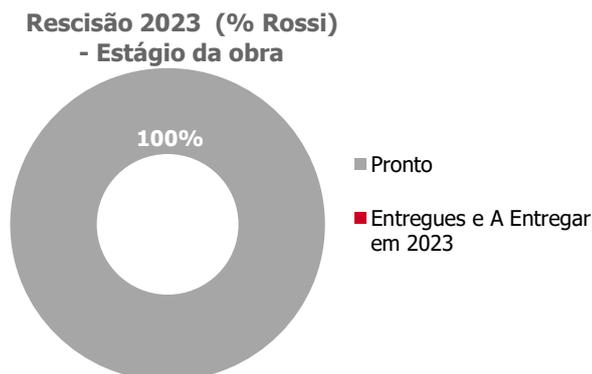
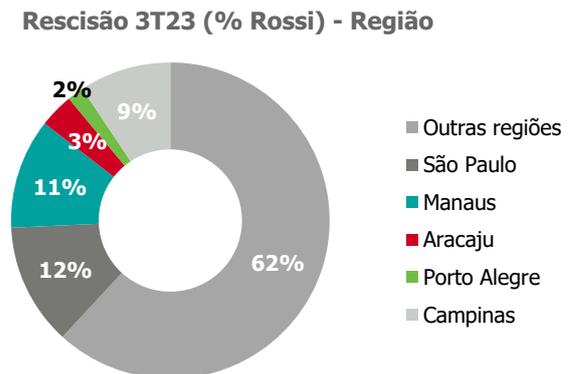
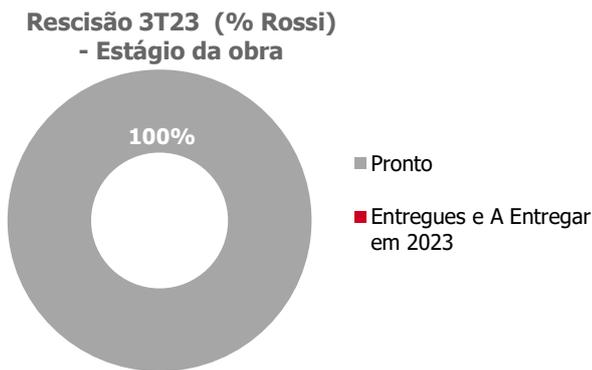
RESCISÃO DE VENDAS

No terceiro trimestre de 2023, as rescisões totalizaram R\$ 9,8 milhões (R\$ 9,5 milhões na parte Rossi) registrando uma queda de 73%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, houve redução de 56%, na parte Rossi, em relação ao mesmo período de 2022.



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

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



Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

As tabelas abaixo apresentam o detalhamento das rescisões por estágio de andamento das obras e região metropolitana, tanto pela participação da Rossi nos projetos quanto no consolidado 100%, no terceiro trimestre de 2023 e no acumulado do ano:

Rescisão 3T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,4	1,4
Manaus	0,6	0,6
Aracaju	1,0	1,0
Porto Alegre	0,5	0,5
São Paulo	2,6	2,6
Outras regiões	3,7	3,7
Total Geral	9,8	9,8

Rescisão 3T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,4	1,4
Manaus	0,6	0,6
Aracaju	1,0	1,0
Porto Alegre	0,5	0,5
São Paulo	2,3	2,3
Outras regiões	3,7	3,7
Total Geral	9,5	9,5

Rescisão 2023 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	2,8	2,8
Manaus	3,3	3,3
Aracaju	1,0	1,0
Porto Alegre	0,5	0,5
São Paulo	3,7	3,7
Outras regiões	18,4	18,4
Total Geral	29,7	29,7

Rescisão 2023 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	2,8	2,8
Manaus	3,3	3,3
Aracaju	1,0	1,0
Porto Alegre	0,5	0,5
São Paulo	3,4	3,4
Outras regiões	18,4	18,4
Total Geral	29,4	29,4

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 119,7 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 2T23:



Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

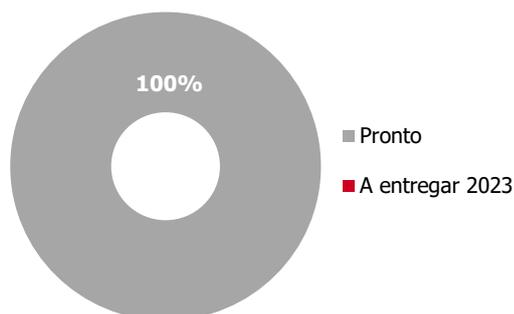
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Linha de produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	8,0	6,0	9,6	19,7	23,6	0,6	67,4
Convencional	4,0	0,6	-	1,0	-	-	5,6
Segmento Econômico	0,6	46,1	-	-	-	-	46,7
Total	12,6	52,7	9,6	20,6	23,6	0,6	119,7

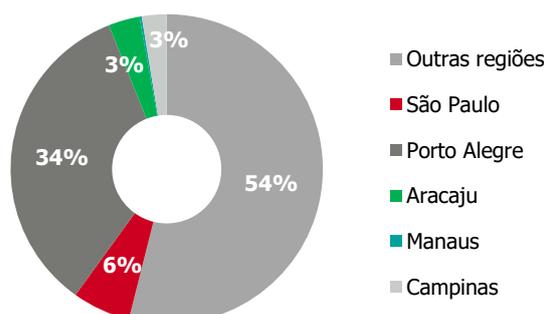
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Comercial	67,4	67,4
Convencional	5,6	5,6
Segmento Econômico	46,7	46,7
Total	119,7	119,7

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

Estoque 3T23 (%Rossi)
- Estágio obra



Estoque 3T23 (%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 54% do estoque total.

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

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Linha de produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Campinas	1,0	-	-	1,5	-	0,6	3,1
Manaus	0,1	0,1	-	-	-	-	0,3
Aracaju	-	0,3	0,7	2,8	-	-	3,9
Porto Alegre	-	3,1	-	14,0	23,6	-	40,7
São Paulo	1,0	0,1	6,0	-	-	-	7,2
Outras regiões	10,4	49,0	2,8	2,3	-	-	64,5
Total	12,6	52,7	9,6	20,6	23,6	0,6	119,7

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Campinas	3,1	3,1
Manaus	0,3	0,3
Aracaju	3,9	3,9
Porto Alegre	40,7	40,7
São Paulo	7,2	7,2
Outras regiões	64,5	64,5
Total	119,7	119,7

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

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

BANCO DE TERRENOS

A Rossi possui um banco de terrenos cujos valores estão segmentados em linha com a estratégia da empresa e o respectivo perfil de atuação. Este estoque de terrenos possui atualmente VGV de R\$ 1,5 bilhão na visão proporcional e de R\$ 1,7 bilhão na visão 100%.

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

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

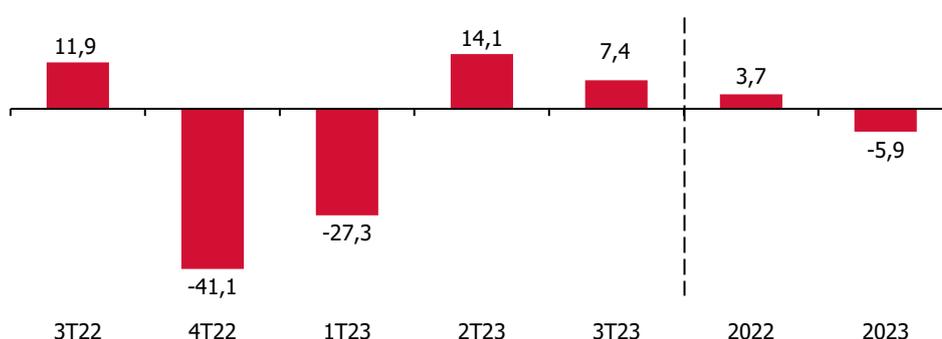
DESEMPENHO FINANCEIRO

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

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("PoC"), totalizou R\$ 7,4 milhões no 3T23.

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R\$ 22,0 milhões neste terceiro trimestre.

R\$ MM	3T23	3T22	Var. (3T23 x 3T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Obras + Terrenos	13,7	2,2	522,6%	21,9	26,4	-17,0%
Provisão para distrato	7,1	11,5	-37,8%	-6,1	-19,1	67,8%
Encargos financeiros	1,1	-3,6	-130,8%	2,2	-2,1	-205,0%
Custos dos imóveis e serviços	22,0	10,1	117,1%	17,9	5,2	244,5%

LUCRO E MARGEM BRUTA

No 3T23, o prejuízo bruto foi de R\$ 14,6 milhões, enquanto o prejuízo bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi de R\$ 13,5 milhões.

R\$ MM	3T23	3T22	Var. (3T23 x 3T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Lucro Bruto	-14,6	1,8	-900,8%	-23,8	-1,5	-1524,4%
Margem Bruta (%)	-198,9%	15,3%	-214,2 p.p.	405,2%	-39,2%	444,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	-13,5	-1,7	-677,2%	-21,6	-3,5	-509,7%
Margem Bruta Ajustada (%)	-184,0%	-14,6%	-169,4 p.p.	368,0%	-94,8%	462,9 p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

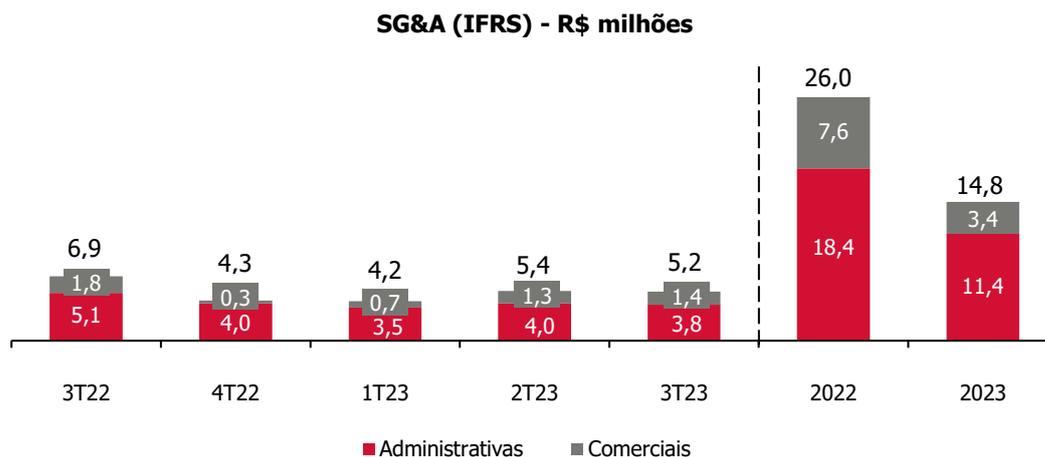
DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 3,8 milhões neste terceiro trimestre de 2023, registrando uma redução de 25% em relação ao mesmo período de 2022.

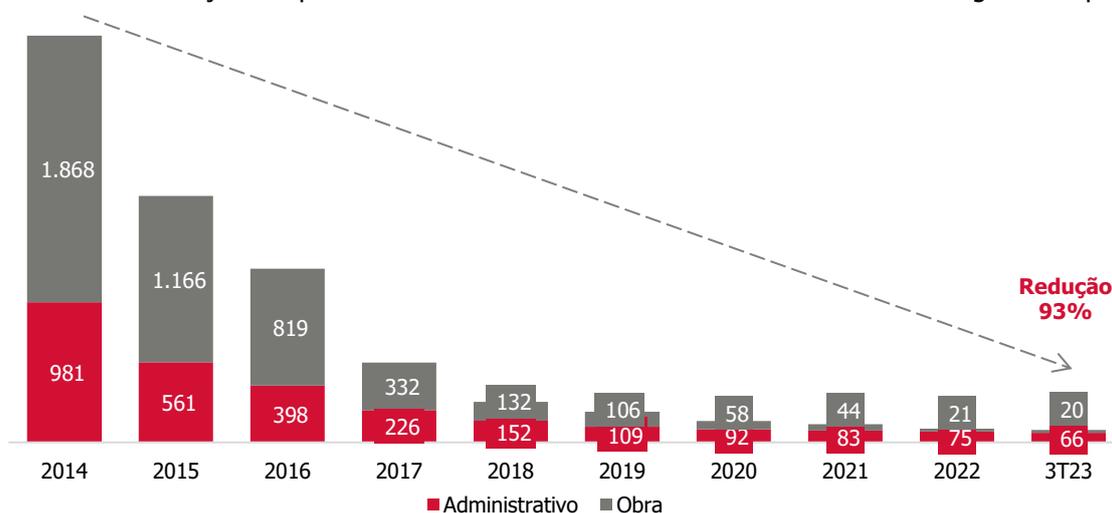
Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 1,4 milhão. Este resultado já inclui a reclassificação da Provisão para Distratos para a margem bruta, feita do quarto trimestre de 2021 em diante.

IFRS						
R\$ MM	3T23	3T22	Var. (3T23 x 3T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Administrativas (a)	3,8	5,1	-24,8%	11,4	18,4	-38,0%
Comerciais (b)	1,4	1,8	-21,4%	3,4	7,6	-55,2%
Administrativas / Receita Líquida	52,3%	42,8%	9,5 p.p.	-194,3%	492,4%	-686,8 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	18,9%	14,8%	4,1 p.p.	-58,2%	204,0%	-262,2 p.p.
(a) + (b)	5,2	6,9	-23,9%	14,8	26,0	-43,0%
(a) + (b) / Receita Líquida	71,2%	57,6%	13,6 p.p.	-252,5%	696,4%	-948,9 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 93% do quadro de colaboradores administrativos. Abaixo, demonstramos a movimentação do quadro de colaboradores administrativos e de obra ao longo desse período:



Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 25,0 milhões neste terceiro trimestre, ante os R\$ 11,6 milhões apurados no mesmo período do ano anterior.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 3º trimestre de 2023 foi negativo em R\$ 38,6 milhões. Esse resultado indica uma variação negativa de 86% quando comparado ao 3T22, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	3T23	3T22	Var. (3T23 x 3T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-48,2	-31,8	-51,8%	-140,2	-232,4	39,6%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	9,5	21,3	-55,6%	43,2	105,0	-58,8%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-0,6	-4,4	86,8%	1,6	-4,4	-137,0%
(+) Depreciação e Amortização	0,2	0,4	-37,0%	0,9	1,0	-11,1%
(+/-) Minoritários	-0,5	-2,7	79,6%	-1,4	-17,0	91,9%
EBITDA¹	-39,7	-17,2	-130,5%	-95,9	-147,8	35,1%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	1,1	-3,6	-130,8%	2,2	-2,1	-205,0%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado²	-38,6	-20,8	-85,7%	-93,7	-149,9	37,5%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-524,8%	-173,9%	-350,9 p.p.	1594,9%	-4007,7%	5602,6 p.p.

¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

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

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido foi negativo em R\$ 9,5 milhões no terceiro trimestre de 2023, ante o resultado negativo de R\$ 21,3 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

R\$ MM	3T23	3T22	Var. (3T23 x 3T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Receitas Financeiras	0,5	1,8	-71,3%	1,6	4,5	-64,6%
Despesas Financeiras	-10,0	-23,1	-56,8%	-44,8	-109,5	59,1%
Resultado Financeiro	-9,5	-21,3	-55,6%	-43,2	-105,0	58,8%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 3T23, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 48,2 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 31,8 milhões apurado no mesmo período de 2022.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

RESULTADO A APROPRIAR

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia, não há mais custo a incorrer em 2023 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\$ 89,8 milhões no 3º trimestre de 2023, registrando uma variação negativa de 10% em relação ao trimestre anterior, devido às entradas de caixa, recebidas de clientes, que superaram as vendas líquidas positivas apuradas neste trimestre.

R\$ MM	3T23	2T23	Var. (%)
Curto Prazo	57,0	66,2	-14,0%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	229,5	241,7	-5,1%
Provisão para distrato	(193,1)	(201,1)	-4,0%
Terrenos a receber	20,6	25,6	-19,5%
Longo prazo	32,8	33,3	-1,4%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	16,9	18,7	-9,7%
Provisões para distrato	(14,2)	(15,6)	-8,6%
Terrenos a receber	30,2	30,2	0,0%
Total	89,8	99,5	-9,8%
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	89,8	99,5	-9,8%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. Com a conclusão e entrega das últimas obras e com a reestruturação das dívidas financeiras contratadas junto ao banco Bradesco e Banco do Brasil, não há mais estoque de imóveis em construção e nem juros capitalizados, atrelados ao banco de terrenos da Companhia.

R\$ MM	3T23	2T23	Var. (%)
Imóveis concluídos	99,7	114,6	-12,9%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	184,1	184,1	0,0%
Provisão de Distratos	143,5	150,7	-4,7%
Total	427,3	449,3	-4,9%

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 3T23 com uma posição de caixa de R\$ 17,4 milhões e endividamento total de R\$ 631,9 milhões.

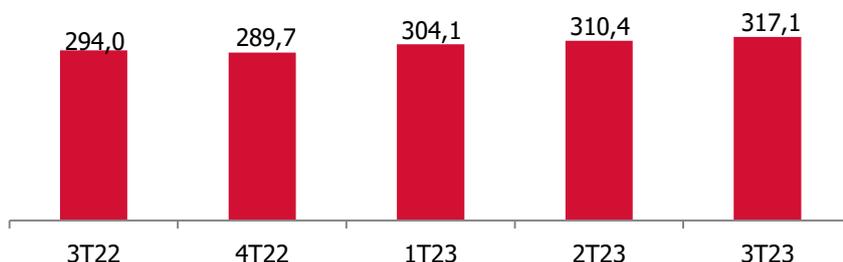
R\$ MM	3T23	2T23	Var. (%)
Curto Prazo	631,9	622,6	1,5%
Financiamento para construção	314,8	312,2	0,8%
SFH	314,8	312,2	0,8%
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	315,4	308,5	2,2%
Cessão de Crédito	1,7	1,9	-10,2%
Longo Prazo	0,0	0,0	n.d.
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,0	0,0	n.d.
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	631,9	622,6	1,5%
Disponibilidades financeiras	17,4	10,1	73,2%
Dívida Líquida	614,5	612,5	0,3%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa	-2,0	-6,6	-70,2%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

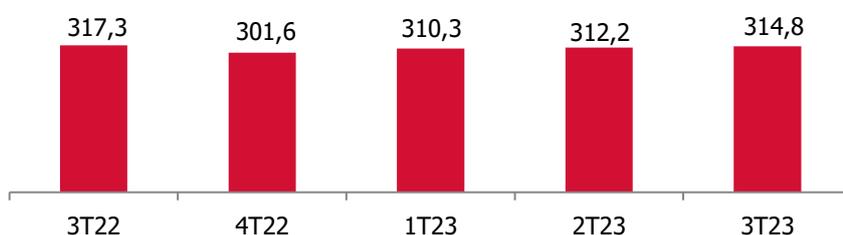
Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos 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



Evolução do Endividamento de SFH IFRS -R\$ milhões



Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

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	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Dívida Bruta	611,4	591,3	614,3	622,6	631,9
Disponibilidades financeiras	10,6	7,9	8,4	10,1	17,4
Dívida Líquida	600,8	583,4	605,9	612,5	614,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(6,3)	17,4	(22,5)	(6,6)	(2,0)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(13,7)

100%					
R\$ MM	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Dívida Bruta	611,4	591,3	614,3	622,6	631,9
Disponibilidades financeiras	10,6	7,9	8,5	10,1	17,4
Dívida Líquida	600,8	583,3	605,9	612,5	614,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(6,3)	17,4	(22,5)	(6,6)	(2,0)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(13,7)

Proporcional					
R\$ MM	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Dívida Bruta	611,4	591,3	614,3	622,6	631,9
Disponibilidades financeiras	10,6	7,9	8,4	10,1	17,4
Dívida Líquida	600,8	583,3	605,9	612,5	614,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(6,3)	17,4	(22,5)	(6,6)	(2,0)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(13,7)

Divulgação de Resultados 3T23

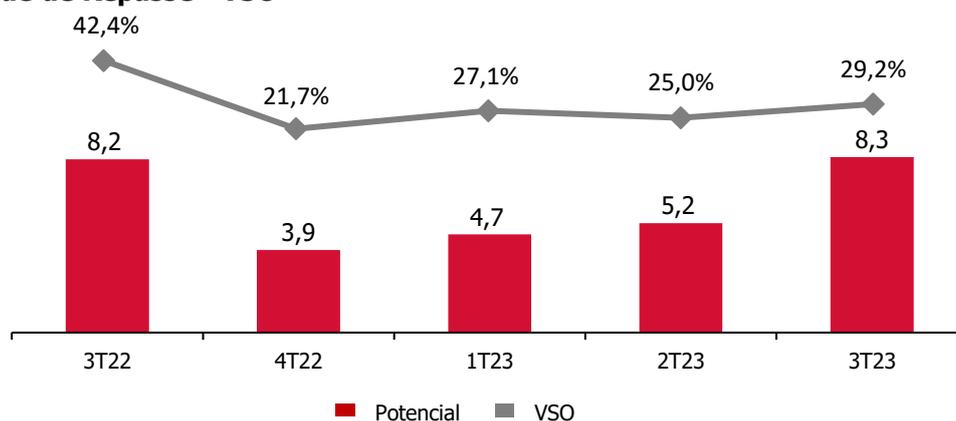
Comentário do Desempenho

ROSSI

REPASSE

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

Velocidade de Repasse - VSO

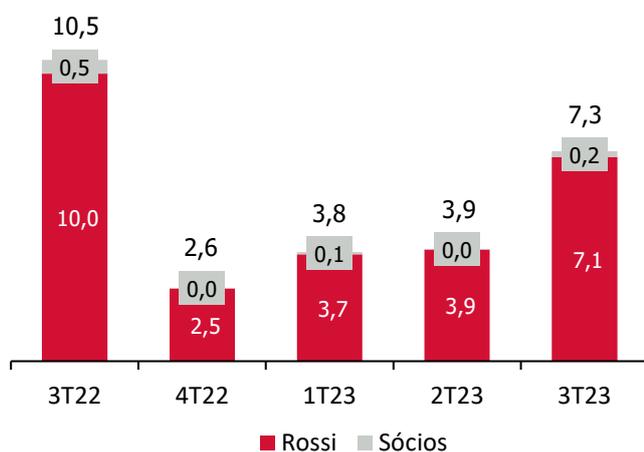


A VSO do terceiro trimestre de 2023 atingiu 29,2% um aumento de 4,2 p.p. em relação ao segundo trimestre de 2023.

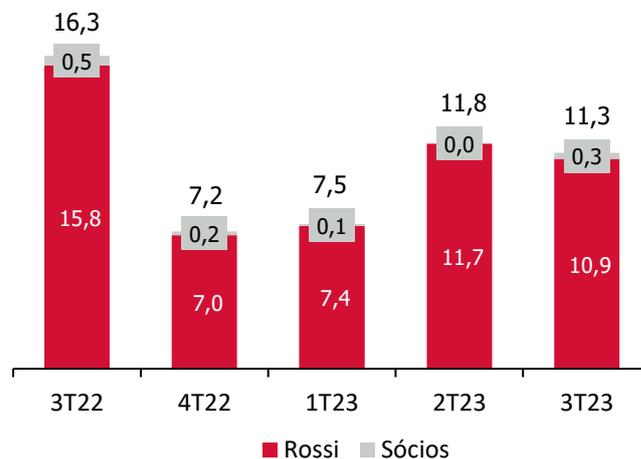
A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 11,3 milhões no trimestre (R\$ 10,9 milhões parte Rossi), apresentando uma redução de 31% na parte Rossi em relação ao 3T22. Esta variação deve-se principalmente à redução do saldo devedor de contratos potenciais de repasse que, por sua vez, está diretamente relacionada à redução natural dos estoques e das vendas brutas.

Em relação ao 2T23, porém, a entrada de caixa se manteve em linha e, quando comparado com o 1T23, houve um aumento de 47%, em razão do aumento do volume de vendas brutas registrado nesses dois últimos trimestres. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

Repasse (assinatura + quitação) - R\$



Entrada de Caixa - R\$ milhões



Divulgação de Resultados 3T23 Comentário do Desempenho

ROSSI

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 3T23

Comentário do Desempenho

ANEXO I | INDICADORES 100% - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral 100%	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Estoque inicial	111,7	127,6	127,1	131,3	124,0
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	111,7	127,6	127,1	131,3	124,0
Vendas Brutas	(8,1)	(1,7)	(6,0)	(11,0)	(10,4)
VSO do período (%)	7,2%	1,3%	4,7%	8,4%	8,4%
Rescisões	35,9	2,4	11,9	8,0	9,8
Ajustes / Reavaliações	(11,9)	(1,2)	(1,8)	(4,3)	(3,6)
Estoque Final do Período	127,6	127,1	131,3	124,0	119,7

VSO Acumulada em 12 meses 100%	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
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	(53,8)	(39,7)	(32,3)	(26,8)	(29,1)
VSO do período (%)	41,6%	32,7%	27,3%	24,0%	22,8%
Rescisões	80,6	69,1	67,1	58,2	32,1
Ajustes / Reavaliações	(28,4)	(23,7)	(21,8)	(19,1)	(10,9)
Estoque Final do Período	127,6	127,1	131,3	124,0	119,7

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Estoque inicial	111,2	127,1	126,6	131,3	124,0
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	111,2	127,1	126,6	131,3	124,0
Vendas Brutas	(8,1)	(1,7)	(6,0)	(11,0)	(10,4)
VSO do período (%)	7,3%	1,3%	4,8%	8,4%	8,4%
Rescisões	35,9	2,4	11,9	8,0	9,8
Ajustes / Reavaliações	(11,9)	(1,2)	(1,2)	(4,3)	(3,6)
Estoque Final do Período	127,1	126,6	131,3	124,0	119,7

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

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. (3T23 x 3T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Venda de imóveis e serviços	-4.591	-22.659	80%	-13.999	9.464	-248%
Provisão para distrato	11.844	33.099	-64%	7.542	-5.489	-237%
Impostos sobre vendas	99	1.508	-93%	581	-234	-348%
Receita Operacional Líquida	7.352	11.948	-38%	-5.876	3.740	-257%
Custo dos imóveis e serviços	-21.977	-10.121	-117%	-17.934	-5.206	-244%
Obras e terrenos	-13.736	-2.206	-523%	-21.889	-26.376	17%
Provisão para distrato	-7.141	-11.482	38%	6.141	19.088	-68%
Encargos Financeiros	-1.099	3.567	-131%	-2.186	2.081	-205%
Lucro Bruto	-14.625	1.826	-901%	-23.810	-1.466	-1524%
Margem Bruta	-199,0%	15,3%	-214 p.p.	405,2%	-39,2%	444 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	-184,0%	-14,6%	-169 p.p.	368,0%	-94,8%	463 p.p.
Despesas Operacionais	-25.289	-19.407	-30%	-72.975	-147.351	50%
Administrativas	-3.848	-5.115	25%	-11.418	-18.420	38%
Comerciais	-1.388	-1.766	21%	-3.420	-7.629	55%
Depreciação e Amortização	-232	-368	37%	-880	-990	11%
Resultado de Equivalência Patrimonial	5.176	-604	-957%	4.877	-4.955	-198%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-24.997	-11.554	-116%	-62.134	-115.357	46%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-39.914	-17.581	-127%	-96.785	-148.817	35%
Resultado Financeiro	-9.464	-21.309	56%	-43.202	-104.981	59%
Receita Financeira	506	1.766	-71%	1.591	4.494	-65%
Despesa Financeira	-9.970	-23.075	57%	-44.793	-109.475	59%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-49.378	-38.890	-27%	-139.987	-253.798	45%
Margem Operacional	-671,7%	-325,5%	-346 p.p.	2382,2%	-6785,1%	9167 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-195	-141	-38%	-943	-5.462	83%
IR e Contribuição Social Diferido	782	4.580	-83%	-683	9.862	-107%
Minoritários	545	2.671	-80%	1.380	17.033	-92%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-48.246	-31.780	-52%	-140.233	-232.365	40%
Margem Líquida	-656,3%	-266,0%	-390 p.p.	2386,4%	-6212,1%	8599 p.p.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	3T23	2T23	Var. (3T23 x 2T23)
Circulante			
Caixa e Equivalentes	3.922	4.913	-20,2%
Títulos e valores mobiliários	13.515	5.153	162,3%
Contas a receber de clientes	56.960	66.226	-14,0%
Imóveis a comercializar	243.256	265.233	-8,3%
Outros créditos	12.820	13.169	-2,7%
Total do Ativo Circulante	330.473	354.694	-6,8%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	32.846	33.313	-1,4%
Imóveis a comercializar	184.066	184.066	0,0%
Depósitos judiciais	43.899	43.922	-0,1%
Partes relacionadas	3.601	3.604	-0,1%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.a.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.a.
Investimentos	30.644	24.590	24,6%
Imobilizado	135	183	-26,2%
Intangível	485	669	-27,5%
Total do Ativo Não Circulante	295.676	290.347	1,8%
Total do Ativo	626.149	645.041	-2,9%
Passivo (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. (2T23 x 1T23)
Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	631.914	622.572	1,5%
Fornecedores	40.745	41.003	-0,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	896	856	4,7%
Impostos e contribuições a recolher	206.663	202.341	2,1%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.a.
Adiantamento de clientes	0	0	n.a.
Partes relacionadas	15.923	15.923	0,0%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	10.200	11.061	-7,8%
Outras contas a pagar	613.373	606.929	1,1%
Total do Passivo Circulante	1.519.868	1.500.839	1,3%
Não Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	0	0	n.a.
Adiantamento a parceiros de negócios	55.787	55.787	0
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.a.
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.321	0,0%
Provisões para riscos	259.019	247.991	4,4%
Provisões para garantias de obras	458	458	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	20.664	20.965	-1,4%
Provisões para perdas de investimento	9.091	8.950	1,6%
Outras contas a pagar	17	17	0,0%
Total do Passivo Não Circulante	356.357	345.489	3,1%
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	-3.923.376	-3.875.130	1,2%
Total do Patrimônio Líquido	-1.248.333	-1.200.087	4,0%
Participação dos não controladores	-1.743	-1.200	45,3%
Total do Passivo	626.149	645.041	-2,9%

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	50,8	50,8
Porto Alegre	37,6	37,6
Santos	6,0	6,0
Rio de Janeiro	4,6	4,6
Aracaju	3,9	3,9
Xangri-Lá	3,1	3,1
Duque de Caxias	2,4	2,4
Nísia Floresta	2,3	2,3
Curitiba	2,2	2,2
Paulínia	1,5	1,5
Campinas	1,3	1,3
São Paulo	0,9	0,9
Belo Horizonte	0,5	0,5
Londrina	0,4	0,4
Valparaíso de Goiás	0,3	0,3
Cuiabá	0,3	0,3
Hortolândia	0,3	0,3
Itaboraí	0,3	0,3
São José dos Campos	0,2	0,2
Manaus	0,1	0,1
Outras regiões	0,7	0,7
Total	119,7	119,7

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

ROSSI

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

Notas Explicativas

Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial

Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Trimestre findo em 30 de setembro de 2023

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

Balancos patrimoniais
Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
 (Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	308	363	3.922	3.143
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	13.515	4.765
Contas a receber de clientes	5	27.319	39.854	56.960	79.549
Imóveis a comercializar	6	52.652	46.885	243.256	269.219
Outros créditos	8	3.353	6.387	12.820	15.490
		83.632	93.489	330.473	372.166
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	18.815	19.097	32.846	34.909
Imóveis a comercializar	6	15.508	15.508	184.066	184.066
Depósitos judiciais	15	19.969	19.960	43.899	45.644
Partes relacionadas	17	1.070.669	1.090.758	3.601	10.749
Adiantamento a parceiros de negócios	7	-	-	-	-
Investimentos	9	1.518.061	1.528.195	30.644	24.662
Imobilizado	10	135	280	135	280
Intangível		485	1.220	485	1.220
		2.643.642	2.675.018	295.676	301.530
Total do ativo		2.727.274	2.768.507	626.149	673.696

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

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Balancos patrimoniais
Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
 (Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	317.104	289.659	631.914	591.215
Fornecedores	-	17.533	18.133	40.745	40.808
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12a	-	-	154	154
Salários e encargos sociais	-	896	752	896	752
Impostos e contribuições a recolher	-	110.692	104.494	206.663	195.068
Partes relacionadas	17	918.652	921.999	15.923	16.761
Impostos e contribuições diferidos	16a	189	273	10.200	13.002
Outras contas a pagar	14	149.728	143.619	613.373	568.600
		1.514.794	1.478.929	1.519.868	1.426.360
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	58	-	58
Adiantamentos de clientes	12b	-	-	55.787	55.787
Impostos e contribuições a recolher	15	6.850	6.845	11.321	11.403
Provisões para riscos	15	121.892	120.658	259.019	260.381
Provisões para garantias de obras	-	-	-	458	598
Impostos e contribuições diferidos	16a	130	126	20.664	18.637
Provisão para perdas em Investimentos	13	2.331.924	2.269.941	9.091	8.885
Outras contas a pagar	14	17	50	17	50
		2.460.813	2.397.678	356.357	355.799
Patrimônio líquido negativado					
Capital social	23a	2.654.090	2.654.090	2.654.090	2.654.090
Ações em tesouraria	23a	(49.154)	(49.154)	(49.154)	(49.154)
Reserva de capital	23b	70.107	70.107	70.107	70.107
Prejuízos acumulados	-	(3.923.376)	(3.783.143)	(3.923.376)	(3.783.143)
		(1.248.333)	(1.108.100)	(1.248.333)	(1.108.100)
Participação dos não controladores		-	-	(1.743)	(363)
		(1.248.333)	(1.108.100)	(1.250.076)	(1.108.463)
Total do passivo e patrimônio líquido		2.727.274	2.768.507	626.149	673.696

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

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstrações do resultado

Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

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

Nota explicativa	Controladora				Consolidado				
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	
Receita de vendas, líquida dos distratos	18	1.174	(5.628)	4.406	(21.813)	7.352	(5.876)	11.947	3.740
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	(3.542)	6.963	(6.140)	20.743	(21.977)	(17.934)	(10.121)	(5.206)
Resultado bruto		(2.368)	1.335	(1.734)	(1.070)	(14.625)	(23.810)	1.826	(1.466)
Receitas/despesas									
Despesas administrativas	20a	(2.871)	(8.898)	(2.626)	(11.380)	(2.925)	(9.016)	(3.270)	(13.129)
Despesas comerciais	20b	(872)	(1.168)	(543)	(2.792)	(1.388)	(3.420)	(1.766)	(7.629)
Administração e diretoria	17b	(923)	(2.402)	(1.845)	(5.291)	(923)	(2.402)	(1.845)	(5.291)
Depreciações e amortizações		(232)	(880)	(368)	(990)	(232)	(880)	(368)	(990)
Resultado de equivalência patrimonial		(20.768)	(72.472)	(4.761)	(93.641)	5.176	4.877	(604)	(4.955)
Outras receitas/(despesas) líquidas	20c	(12.943)	(26.438)	(9.216)	(71.652)	(24.997)	(62.134)	(11.554)	(115.357)
Prejuízo antes do resultado financeiro		(40.977)	(110.923)	(21.093)	(186.816)	(39.914)	(96.785)	(17.581)	(148.817)
Receitas financeiras	21	(121)	(142)	537	629	506	1.591	1.766	4.494
Despesas financeiras	21	(7.148)	(29.168)	(11.226)	(46.266)	(9.970)	(44.793)	(23.075)	(109.475)
Prejuízo antes dos impostos		(48.246)	(140.233)	(31.782)	(232.453)	(49.378)	(139.987)	(38.890)	(253.798)
Imposto de renda e contribuição social									
Correntes	16d	-	-	-	20	(195)	(943)	(141)	(5.462)
Diferidos	16d	-	-	1	68	782	(683)	4.580	9.862
Prejuízo do período		(48.246)	(140.233)	(31.781)	(232.365)	(48.791)	(141.613)	(34.451)	(249.398)
Lucro líquido(prejuízo) atribuível a:									
Acionistas controladores		-	-	-	-	(48.246)	(140.233)	(31.781)	(232.365)
Acionistas não controladores		-	-	-	-	(545)	(1.380)	(2.670)	(17.033)
Lucro líquido(prejuízo) por ação atribuído aos acionistas									
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)									
Básico	23c		(7,3850)		(12,2368)				
Diluído	23c		(7,3850)		(12,2368)				

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

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Patrimônio dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.611.390	(49.154)	70.107	(3.356.637)	(724.294)	(397)	(724.691)
Aumento de capital por acionistas não controladores	42.700	-	-	-	42.700	14.832	57.532
Prejuízo do período	-	-	-	(31.781)	(31.781)	(2.670)	(34.451)
Saldos em 30 de setembro de 2022	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.388.418)	(713.375)	11.765	(701.610)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.783.143)	(1.108.100)	(363)	(1.108.463)
Prejuízo do período	-	-	-	(140.233)	(140.233)	(1.380)	(141.613)
Saldos em 30 de setembro de 2023	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.923.376)	(1.248.333)	(1.743)	(1.250.076)

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

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstrações do resultado abrangente
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/prejuízo) por ação)

Nota explicativa	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Prejuízo do exercício	(48.246)	(140.233)	(31.781)	(232.365)	(48.791)	(141.613)	(34.451)	(249.398)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(48.246)	(140.233)	(31.781)	(232.365)	(48.791)	(141.613)	(34.451)	(249.398)
Resultado abrangente do exercício atribuível a:								
Acionistas controladores	-	-	-	-	(48.246)	(140.233)	(31.781)	(232.365)
Acionistas não controladores	-	-	-	-	(545)	(1.380)	(2.670)	(17.033)
Resultado abrangente por ação atribuído aos acionistas								
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)								
Básico	24d	(7,3850)		(12,2368)				
Diluído	24d	(7,3850)		(12,2368)				

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

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(140.233)	(232.453)	(139.987)	(253.798)
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa:				
Depreciações e amortizações	880	989	878	987
Perda estimada em créditos	20	31.342	(22.111)	14.223
Provisões para riscos	3.228	20.625	19.739	42.245
Baixa de depósitos judiciais	105	3.200	2.450	12.552
Provisão para garantias de obras	-	-	(391)	(924)
Resultado de equivalência patrimonial	72.505	93.641	(4.877)	4.955
Perda na alienação de investimentos	-	10.845	-	10.876
Impostos e contribuições diferidos	(80)	(158)	(1.458)	(2.926)
Juros e encargos financeiros líquidos	28.875	43.507	43.442	83.148
	(34.700)	(28.462)	(102.315)	(88.662)
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Redução (aumento) em contas a receber de clientes	12.797	(25.600)	46.763	33.404
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	(5.767)	(21.093)	26.214	42.597
Redução (aumento) nos demais ativos	2.921	25.597	1.965	31.645
Aumento (redução) de contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	-	(11.371)
Aumento (redução) de impostos e contribuições	6.198	8.336	10.651	12.822
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	-	(2.141)
Aumento (redução) dos demais passivos	3.629	37.145	23.640	10.734
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(14.922)	(4.078)	6.918	29.028
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Resgate (aplicação) de títulos e valores mobiliários	-	-	(8.750)	1.605
Caixa líquido proveniente das(aplicado nas) atividades de investimento	-	-	(8.750)	1.605
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Transações com partes relacionadas	16.356	(66.792)	5.412	3.622
Aumento de capital	-	42.700	-	42.700
Empréstimos e financiamentos:				
Captações	-	113.934	-	113.934
Pagamentos	(1.489)	(86.092)	(2.624)	(187.395)
Pagamentos de Juros	-	-	(177)	(1.252)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	14.867	3.750	2.611	(28.391)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(55)	(328)	779	2.242
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	363	674	3.143	7.510
No fim do exercício	308	346	3.922	9.752
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(55)	(328)	779	2.242

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

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

Demonstrações do valor adicionado
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
Receitas				
Vendas de imóveis e serviços prestados	(3.289)	4.060	(13.999)	9.463
Outras receitas (despesas)	(768)	1.492	2.039	(14.309)
Baixa (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	(2.024)	(25.898)	8.091	(6.469)
	(6.081)	(20.345)	(3.869)	(11.315)
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	6.963	20.743	(17.935)	(5.206)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(32.890)	(85.861)	(73.074)	(119.643)
	(25.927)	(65.118)	(91.009)	(124.849)
Valor adicionado bruto	(32.008)	(85.463)	(94.878)	(136.164)
Retenções				
Depreciações e amortizações	(880)	(990)	(880)	(990)
Valor líquido produzido pela entidade	(32.888)	(86.453)	(95.759)	(137.154)
Valor adicionado recebido em Transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(72.472)	(93.641)	4.877	(4.955)
Receitas financeiras	(137)	662	1.637	4.621
Outros itens	-	-	-	-
	(72.610)	(92.979)	6.514	(334)
Valor adicionado total a distribuir	(105.497)	(179.433)	(89.244)	(137.488)
Distribuição do valor adicionado				
Despesas com pessoal				
Remuneração direta	3.174	3.410	3.174	3.410
Benefícios	741	708	741	730
F.G.T.S.	252	254	253	255
	4.167	4.372	4.168	4.395
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	1.135	1.711	2.138	(2.525)
Municipais	172	514	1.176	497
	1.307	2.225	3.312	(2.028)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e despesas Bancárias	29.168	46.266	44.793	109.475
Aluguéis	94	68	94	68
	29.262	46.334	44.887	109.543
Remuneração de capitais próprios				
(Prejuízos incorridos) lucros retidos	(140.233)	(232.364)	(140.233)	(232.364)
	(140.233)	(232.364)	(140.233)	(232.364)
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(1.380)	(17.034)
	(105.497)	(179.433)	(89.244)	(137.488)

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas **Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022** **(Em milhares de Reais)**

1. Contexto operacional

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

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

1.1. Recuperação Judicial

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

A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências:

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

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

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

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

No dia 22 de agosto de 2023, após a instalação da Assembleia e apresentação do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) pelos representantes da Companhia, a maioria dos credores deliberou pela suspensão da Assembleia e a sua retomada de forma virtual, no dia 18 de outubro de 2023, às 11:00 horas.

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

Tais Assembleias tem como principal objetivo a aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

1.2. Continuidade operacional

A Companhia apresentou, (i) prejuízo no período findo em 30 de setembro de 2023, bem como passivo a descoberto individuais e consolidados de R\$(140.233) e R\$(141.613) e R\$(1.248.333) e R\$(1.250.076), respectivamente; (ii) passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$(1.431.162) e R\$(1.189.395), 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.

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

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

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.

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

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.

2.4. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia.

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

As informações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. As informações

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

financeiras consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting” emitida pelo “Internacional Accounting Standards Board” IASB, aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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

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

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

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

2.5. Normas e interpretações novas e revisadas

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

- **Alteração na norma IAS 8/CPC 23**

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022****(Em milhares de Reais)**

▪ Alteração na norma IAS 12/CPC 32

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

▪ Alteração na norma IFRS 17/CPC 50

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

▪ Alteração na norma IFRS 16/CPC 06

Trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024.

▪ Alteração na norma IAS 1/CPC 26

- a) Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

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

- b) Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores de caixa e equivalentes de caixa são representados, substancialmente, por saldos bancários e investimentos financeiros em poupança com rentabilidade média de 0,6136 % 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	308	363	3.914	3.141
Caderneta de poupança vinculada	-	-	8	2
Circulante	308	363	3.922	3.143

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos	13.515	4.765
Circulante	13.515	4.765

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

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Venda de terrenos	37.148	42.148	50.739	56.088
Unidades concluídas	81.118	88.915	256.528	297.942
Prestação de serviços	-	-	520	520
	118.266	131.063	307.787	354.550
Perdas estimadas de créditos (PEC)	(4.739)	(5.038)	(10.674)	(11.381)
Provisão para distratos	(67.393)	(67.074)	(207.307)	(228.711)
	(72.132)	(72.112)	(217.981)	(240.092)
	46.134	58.951	89.806	114.458
Circulante	27.319	39.854	56.960	79.549
Não circulante	18.815	19.097	32.846	34.909

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

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 30 de setembro de 2023 e 2022.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	25	166	210	626
De 61 a 90 dias	53	18	194	128
De 91 a 180 dias	80	295	577	1.107
Acima de 180 dias	7.490	14.547	34.063	50.233
	7.648	15.026	35.044	52.094
A vencer				
Até 1 ano	19.672	24.828	21.916	27.455
De 2 a 3 anos	2.230	2.385	14.083	14.922
Acima de 3 anos	16.584	16.712	18.763	19.987
	38.486	43.925	54.762	62.364
	46.134	58.951	89.806	114.458

A movimentação das perdas estimadas de créditos e da provisão para distratos no período findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(46.189)	(239.009)
Adições (PEC)	(364)	(1.306)
Reversões (PEC)	200	493
(Adições)Reversões Provisão para distratos	(25.759)	(270)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(72.112)	(240.092)
Adições (PEC)	(58)	(74)
Reversões (PEC)	288	623
(Adições)Reversões Provisão para distratos	(250)	21.562
Saldo em 30 de setembro de 2023	(72.132)	(217.981)

Operações de cessão de créditos

A Companhia possui operações de cessão de créditos, com instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia manteve integralmente os saldos dessas cessões em contas a receber de clientes e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos, na rubrica de empréstimos e financiamentos. Em 30 de setembro de 2023 o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 1.717 na controladora e no consolidado (2.546 em 31 de dezembro de 2022), conforme Nota Explicativa no 11 b.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)****6. Imóveis a comercializar**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos (i)	19.243	20.334	160.354	199.853
Provisão para distratos (i)	44.115	36.601	143.516	137.376
Terrenos para futuras incorporações	15.508	15.508	193.845	193.845
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques	(10.706)	(10.050)	(70.393)	(77.789)
	68.160	62.393	427.322	453.285
Circulante	52.652	46.885	243.256	269.219
Não circulante	15.508	15.508	184.066	184.066

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

A movimentação das provisões para distratos no período findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	13.270	112.393
Adições Provisão para distratos	26.080	65.958
Reversões Provisão para distratos	(2.749)	(40.975)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	36.601	137.376
Adições Provisão para distratos	10.402	23.192
Reversões Provisão para distratos	(2.888)	(17.051)
Saldo em 30 de setembro de 2023	44.115	143.516

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar- obras em andamento” e realizados no resultado do exercício de acordo com as vendas na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”. Nos termos do OCPC 01 (R1), esses custos apropriados foram no consolidado (nota explicativa nº19) de R\$ 2.186 em 30 de setembro de 2023 e (R\$2.213 em 31 de dezembro de 2022).

Ao fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus estoques para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda ao valor recuperável de estoques.

7. Adiantamentos a Parceiros de Negócios

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Adiantamento a parceiros de negócios	53.713	53.713	108.020	108.020
(-)Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	(53.713)	(53.713)	(108.020)	(108.020)
	-	-	-	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

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

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

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

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Impostos a recuperar	1.126	1.125	7.709	7.700
Despesas antecipadas	363	363	363	363
Outros (i)	1.864	4.899	4.748	7.427
	3.353	6.387	12.820	15.490

- (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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Controladas				
Integrais	1.500.358	1.511.948	-	-
	1.500.358	1.511.948	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	16.779	15.323	28.929	22.947
Excedente ao valor contábil na compra	924	924	1.715	1.715
	1.518.061	1.528.195	30.644	24.662

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do período findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo 31 de dezembro de 2022 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos dos exercícios findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é assim apresentada:

	<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
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.528.195	24.662
Adições (reduções) aos investimentos	388	899
Resultado de equivalência patrimonial	(72.705)	4.877
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 13)	61.983	206
Saldo em 30 de setembro de 2023	1.518.061	30.644

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>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</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>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Máquinas e equipamentos	10	20.669	20.669	20.669	20.669
Móveis e utensílios	10	2.490	2.490	2.492	2.492
Instalações	10	7.277	7.277	7.629	7.629
Direito de Uso	20	779	779	779	779
Equipamentos de TI	20	165	165	242	242
		31.380	31.380	31.811	31.811
Depreciações acumuladas		(31.245)	(31.100)	(31.676)	(31.531)
		135	280	135	280

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022****(Em milhares de Reais)**

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 30 de setembro de 2023, a Administração da Companhia não identificou indícios de perda no valor recuperável dos ativos imobilizados.

Movimentação do imobilizado – Controladora

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

	Controladora					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Direito de uso	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	12	-	38	230	280
Depreciação	-	(5)	-	(9)	(131)	(145)
Saldo em 30 de setembro de 2023	-	7	-	29	99	135

Movimentação do imobilizado – Consolidado

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

	Consolidado						
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Terrenos	Direito de uso	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	12	-	38	-	230	280
Depreciação	-	(5)	-	(9)	-	(131)	(145)
Saldo em 30 de setembro de 2023	-	7	-	29	-	99	135

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

11. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Créditos imobiliários (a)	-	-	314.810	301.556
Cessão de créditos (b)	1.717	2.546	1.717	2.546
Empréstimos para capital de giro (c)	315.387	287.171	315.387	287.171
	317.104	289.717	631.914	591.273
Circulante	317.104	289.659	631.914	591.215
Não circulante	-	58	-	58

Dívidas por modalidade

a) Créditos imobiliários

Financiamentos para construção de imóveis (Operacionais)

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

b) Cessão de créditos

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)****Cronograma de vencimentos**

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos existentes em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Vencidas até 2022	317.104	289.659	631.914	591.215
Acima de 2022	-	58	-	58
	317.104	289.717	631.914	591.273

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	222.700	602.950
Adições	113.934	113.934
Pagamentos do principal	(86.598)	(191.852)
Juros incorridos	39.681	67.517
Juros pagos	-	(1.276)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	289.717	591.273
	289.717	591.273
Saldo em 31 de dezembro de 2022	289.717	591.273
Pagamentos do principal	(1.488)	(2.624)
Juros incorridos	-	(177)
Juros pagos	28.875	43.442
Saldo em 30 de setembro de 2023	317.104	631.914

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 setembro 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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

saldo devedor aproximado de R\$ 268 milhões (265 milhões em 31 de março de 2021);

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

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

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	
	30/09/2023	31/12/2022
2023	154	154
Circulante	154	154

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

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

b) Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes (i)	-	-
Adiantamentos de clientes – permutas (ii)	55.787	55.787
	<u>55.787</u>	<u>55.787</u>
Circulante	-	-
Não Circulante	<u>55.787</u>	<u>55.787</u>

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

- (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.

13. Provisão para perda de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Provisão para patrimônio líquido negativo das investidas	2.331.924	2.269.841	9.091	8.885

A movimentação das provisões para perdas em investimentos nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
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
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.269.941	8.885
Transferido do investimento (Nota nº 9)	61.983	206
Saldo em 30 de setembro de 2023	2.331.924	9.091

Os respectivos saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido negativo e resultado do período findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 destas investidas estão detalhados no Anexo I deste relatório.

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	21.689	20.708	240.320	236.405
Provisões para distratos	24.736	22.733	61.759	47.738
Retenções contratuais de fornecedores	987	988	9.483	9.483
Contas a pagar - contencioso (ii)	100.916	99.240	296.503	271.741
Outros	1.417	-	5.325	3.283
	149.745	143.669	613.390	568.650

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

Circulante	<u>149.728</u>	<u>143.619</u>	<u>613.373</u>	<u>568.600</u>
Não circulante	<u>17</u>	<u>50</u>	<u>17</u>	<u>50</u>

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

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

A Companhia e suas controladas têm a responsabilidade por certos processos judiciais, perante diversos tribunais, advindos principalmente de solidariedade em relação a determinados empreiteiros, para os quais a Companhia monitora os controles utilizados por estes a fim de reduzir sua exposição, bem como realiza retenções contratuais para fazer frente a esses desembolsos. Em conformidade com a avaliação dos assessores jurídicos da Companhia e as retenções contratuais realizadas, são realizados complementos na provisão quando há risco de perdas prováveis. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 3.002 em 30 de setembro de 2023 (R\$12.649 em 31 de dezembro de 2022).

b) Questões cíveis

A Companhia e suas controladas são rés em ações judiciais cíveis, principalmente em matérias relacionadas à rescisão de contratos de venda de unidades residenciais, resultando, em caso de condenação, na devolução aos promitentes compradores de parte das parcelas recebidas, bem como em ações de reparação por responsabilidade civil. Quando os riscos de perda são considerados prováveis, são realizados complementos na provisão. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 143.807 em 30 de setembro de 2023 (R\$79.291 em 31 de dezembro de 2022).

c) Questões tributárias

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

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

os quais existe depósito judicial.

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

Em 30 de setembro de 2011, a Companhia entrou com pedido na Receita Federal e na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional para consolidação dos referidos débitos. Em 2018, a Companhia recebeu comunicado emitido pela Secretaria da Receita Federal (MF/RFB/8ªRF/DIORT/DERAT/SP), que tratou do assunto referente ao COFINS (Lei nº 9.718/98) e a destinação dos depósitos judiciais com benefícios da Lei nº 11.941/2009 (REFIS IV), o qual concluiu-se, após revisão fiscal, a destinação dos depósitos judiciais de COFINS realizados pela Companhia para: **i)** liquidação de débitos inclusos no parcelamento do REFIS IV, totalizando R\$ 17.438 (conversão de renda para União); e **ii)** levantamento autoral, no montante de R\$ 10.139 (conversão de renda para a Companhia). Durante o mês de dezembro de 2018, os depósitos judiciais foram resgatados para amortizar parcialmente a dívida com REFIS IV (débitos de COFINS) e restituir o montante convertido em renda para a Companhia, nos montantes acima citados. O sumário das provisões constituídas, dos parcelamentos de débitos (Programa de Recuperação Fiscal – REFIS) e dos depósitos judiciais efetuados está demonstrado a seguir:

	30/09/2023		31/12/2022	
	Depósito judicial	Provisões	Depósito judicial	Provisões
Controladora				
Cíveis	5.652	90.161	5.643	90.588
Trabalhistas	3.037	18.933	3.037	17.272
Tributárias	-	12.798	-	12.798
Provisões para riscos	8.689	121.892	8.680	120.658
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	11.280	3.919	11.280	3.919
PPI-2017 (apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante" - vide 16E)	-	2.931	-	2.926
Impostos e contribuições a recolher não circulante	19.969	128.742	19.960	127.503

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

	30/09/2023		31/12/2022	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões
Consolidado				
Cíveis	12.195	213.307	14.040	217.663
Trabalhistas	8.521	32.914	8.413	29.921
Tributárias	523	12.798	531	12.797
Provisões para riscos	21.239	259.019	22.984	260.381
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	22.660	4.516	22.660	4.516
Parcelamentos Municipais (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	-	6.805	-	6.887
Impostos e contribuições a recolher não circulante	22.660	11.321	22.660	11.403
Total	43.899	270.340	45.644	271.784

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

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

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	19.960	45.644
Depósitos efetuados/atualização	114	705
Depósitos baixados	(105)	(2.450)
Saldo em 30 de setembro de 2023	19.969	43.899

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	127.503	271.784
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	5.646	24.955
Baixas e pagamentos	(2.418)	(5.216)
Transferências para Contas a Pagar	(1.989)	(21.183)
Saldo em 30 de setembro de 2023	128.742	270.340

16. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

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

Passivo	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
COFINS e PIS	319	399
Circulante	189	273
Não circulante	130	126
Passivo	30/09/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
Empresas tributadas pelo Lucro Real	14.782	13.686
Imposto de renda e contribuição social	9.665	10.645
COFINS e PIS		
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	26	30
COFINS e PIS	28	32
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	1.985	2.283
COFINS e PIS	2.351	2.706
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	973	1.083
COFINS e PIS	1.054	1.174
	30.864	31.639
Circulante	10.200	13.002
Não circulante	20.664	18.637

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

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	3.446	4.317
Diferenças temporárias – Provisão para perdas de ativos financeiros		
Compensação de prejuízo fiscal	(3.446)	(4.317)
(=) Base de cálculo	-	-
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Ativo diferido	<u>-</u>	<u>-</u>
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	62.111	57.504
Compensação de prejuízo fiscal	(18.633)	(17.251)
(=) Base de cálculo	43.478	40.253
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Passivo diferido	<u>14.783</u>	<u>13.686</u>

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

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldos controlados em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis		
Controladora	2.630.543	2.571.192
Compensação de diferenças temporárias	(3.446)	(4.317)
	<u>2.627.097</u>	<u>2.566.875</u>
Empresas controladas	2.951.361	2.912.621
Compensação de diferenças temporárias	(18.633)	(17.251)
	<u>2.932.728</u>	<u>2.895.370</u>
	<u>5.559.825</u>	<u>5.462.245</u>

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	20	(250)	(3.404)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	(16)	(5)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(598)	(1.840)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(79)	(213)
Total de impostos correntes	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>(943)</u>	<u>(5.462)</u>

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)****Ativos com segregação patrimonial:**

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

<u>Descrição do empreendimento</u>	<u>Proporção no consolidado R\$ (mil)</u>	<u>Consolidado 30/09/2023</u>	<u>% do ativo</u>
Pontal Das Américas	60.468	626.149	9,66%
Alta Vista Piedade	42.421	626.149	6,77%
Rossi Mais	37.273	626.149	5,95%
Rossi Atual Alto Da Lapa	19.495	626.149	3,11%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	18.939	626.149	3,02%
Espaço Vip Residencial (Retiro Dos Artistas)	15.956	626.149	2,55%
Rossi Litorâneo	12.171	626.149	1,94%
Rossi Mais Parque Iguaçu	11.742	626.149	1,88%
Rossi Praças Ipê Ro xo	9.177	626.149	1,47%
Rossi Mais Horizontes	8.706	626.149	1,39%
Arte Studios Residencial	3.058	626.149	0,49%
Palacio Imperial	2.540	626.149	0,41%
Rossi Mais Jardins De Paulinia	1.515	626.149	0,24%

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 exceção de empreendimentos em conjunto, participação societária ou consórcios.

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

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

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.067.068	1.080.009	-	-
Não controladas	3.601	10.749	3.601	10.749
	1.070.669	1.090.758	3.601	10.749
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	902.729	905.238	-	-
Não controladas	15.923	16.761	15.923	16.761
	918.652	921.999	15.923	16.761
Total do Ativo (Passivo) Líquido	(152.017)	168.759	12.322	(6.012)

Os saldos de ativos e passivos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 entre partes relacionadas estão detalhados no Anexo II deste relatório.

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

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

	Controladora e Consolidado	
	Remuneração 30/09/2023	Remuneração 30/09/2022
Remuneração da administração e diretoria		
Conselheiros de Administração e Fiscal	1.502	731
Diretores estatutários	900	4.600
	2.402	5.291

Os Conselheiros supracitados referem-se aos membros dos Conselhos Fiscal e de Administração, tendo como número de membros 3 e 5, respectivamente, para os períodos em 30 de setembro de 2023 e 2022.

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria detêm em conjunto 766.317 ações da Companhia.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)****18. Receita de vendas / Provisão de distratos**

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita com vendas de imóveis	1.204	4.909	(1.417)	6.210
Distratos efetivados	(3.984)	(8.198)	(1.122)	(2.150)
Provisão de despesas (Reversão de despesas) para distratos	3.925	(2.254)	6.930	(25.656)
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	29	(85)	15	(217)
	1.174	(5.628)	4.406	(21.813)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita com vendas de imóveis	9.355	33.706	30.855	101.942
Distratos efetivados	(13.946)	(47.705)	(53.516)	(92.479)
Provisão de despesas (Reversão de despesas) para distratos	11.844	7.542	33.099	(5.489)
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	99	581	1.509	(234)
	7.352	(5.876)	11.947	3.740

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			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Custo de obra e incorporação	-	(551)	(2.336)	(2.336)
Provisão para distratos (Custo)	(3.542)	7.514	(3.804)	23.079
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	-	-
	(3.542)	6.963	(6.140)	20.743

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Custo de obra e incorporação	(13.736)	(21.889)	(2.206)	(26.375)
Provisão para distratos (Custo)	(7.141)	6.141	(11.482)	19.088
Encargos financeiros alocados ao custo	(1.099)	(2.186)	3.567	2.081
	(21.977)	(17.934)	(10.121)	(5.206)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Salários e benefícios a empregados	(952)	(3.398)	(1.498)	(4.352)
Serviços de terceiros	(1.699)	(3.947)	(830)	(5.434)
Aluguéis	(33)	(94)	17	(68)
Energia, água e comunicação.	(12)	(40)	(13)	(47)
Outras despesas	(173)	(1.419)	(302)	(1.479)
	(2.871)	(8.898)	(2.626)	(11.380)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Salários e benefícios a empregados	(952)	(3.398)	(1.498)	(4.367)
Serviços de terceiros	(1.722)	(4.001)	(1.407)	(6.927)
Aluguéis	(33)	(94)	17	(68)
Energia, água e comunicação.	(12)	(40)	(13)	(47)
Outras despesas	(206)	(1.483)	(369)	(1.720)
	(2.925)	(9.016)	(3.270)	(13.129)

b) (Despesas) Comerciais

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Marketing e publicidade	(872)	(1.398)	(629)	(2.550)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	-	230	86	(242)
	(872)	(1.168)	(543)	(2.792)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Marketing e publicidade	(1.401)	(3.969)	(1.543)	(6.649)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	14	549	(223)	(980)
	(1.388)	(3.420)	(1.766)	(7.629)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)****c) Outras Receitas/(Despesas) líquidas**

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Ganho (perda) na alienação de investimentos	-	-	4.487	11.751
Despesas com garantias de obras concluídas	(33)	(34)	(52)	(134)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(11.631)	(12.999)	(6.032)	(75.415)
Outras receitas (despesas) líquidas	1.197	(5.786)	(2.799)	17.376
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques	-	(1.195)	-	-
Desfazimento de Sociedades	-	-	(2.914)	(22.596)
Provisão/reversão com atualização de impostos	(2.477)	(6.441)	(1.906)	(2.634)
	(12.943)	(26.438)	(9.216)	(71.652)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Ganho (perda) na alienação de investimentos	-	-	4.487	11.722
Despesas com garantias de obras concluídas	(48)	(174)	(521)	(1.223)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(21.435)	(35.878)	(8.038)	(115.110)
Outras receitas (despesas) líquidas	1.132	(10.977)	(2.402)	20.166
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques	-	(3.058)	2.771	2.771
Desfazimento de Sociedades	-	-	(2.914)	(22.598)
Provisão/reversão com atualização de impostos	(4.645)	(12.047)	(4.937)	(11.085)
	(24.997)	(62.134)	(11.554)	(115.357)

21. Resultado financeiro

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	3	15	-	-
Juros ativos sobre mútuos e clientes	68	76	105	127
Outras receitas financeiras	(192)	(233)	432	502
	(121)	(142)	537	629
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(3)	(3)	-	-
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(6.980)	(28.915)	(10.378)	(43.928)
Descontos concedidos	(165)	(245)	(888)	(1.936)
Outras despesas financeiras		(5)	(40)	(402)
	(7.148)	(29.168)	(11.226)	(46.266)
	(7.269)	(29.310)	(10.689)	(45.637)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	380	905	325	1.105
Juros ativos sobre mútuos e clientes	165	435	710	1.429
Outras receitas financeiras	-	-	-	-
	(39)	251	731	1.960
	506	1.591	1.766	4.494
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(20)	(52)	(25)	(185)
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(9.713)	(43.489)	(20.316)	(84.035)
Descontos concedidos	(237)	(1.030)	(3.776)	(13.200)
Outras despesas financeiras	-	(222)	1.042	(12.055)
	(9.970)	(44.793)	(23.075)	(109.475)
	(9.464)	(43.202)	(21.309)	(104.981)

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

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

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

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.654.090 em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, representado por 20.000.000 ações ordinárias nominativas (pós-grupamentos). O capital social autorizado é de 20.000.000 de ações ordinárias. O capital social está assim representado em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Descrição	30/09/2023	30/09/2022
Capital social subscrito	2.677.980	2.677.980
Gastos com emissão de ações	(23.890)	(23.890)
Capital social	2.654.090	2.654.090

Ações em tesouraria

Até 30 de setembro de 2023, haviam sido adquiridas e permaneciam em tesouraria 245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154. Os custos mínimos, médio ponderado e máximo por ação são, respectivamente, de R\$ 1,00, R\$ 9,35 e R\$ 25,32, (R\$ 10,00, R\$ 93,50 e R\$ 253,20, pós-grupamento de ações) e o valor de mercado dessas ações em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 eram, respectivamente, de R\$ 3,81 e R\$ 2,84 por grupo de ações nominativas. As aquisições

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

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)	30/09/2023	30/09/2022
(Prejuízo) do exercício	(140.233)	(232.365)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações – básico/ diluído (expresso em R\$)	(7,3850)	(12,2368)

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

Destinações dos resultados dos exercícios

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

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

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:

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

	Nota	Controladora			
		30/09/2023		30/09/2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	9/12	62.398	62.398	(80.061)	(80.061)
Complemento de Provisão para distratos / PEC	9/16	(20)	(20)	(28.741)	(28.741)
Captação de recursos BPS Capital	11	-	-	-	(74.639)
Transferência via partes relacionadas de endividamento (SFH)	11/17	-	-	-	74.639
Subscrição de capital BPS Capital	23	-	-	-	42.700
Amortização de endividamento (BPS)	11	-	-	-	(42.700)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9	387	387	(130.099)	(130.099)
Total		62.765	62.765	(238.901)	(238.901)

	Nota	Consolidado			
		30/09/2023		30/09/2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	9/12	(206)	(206)	(110.648)	(110.648)
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	9/16	22.111	22.111	1.237	1.237
Captação de recursos BPS Capital	11	-	-	-	(74.639)
Transferência via partes relacionadas de endividamento (SFH)	11	-	-	-	74.639
Subscrição de capital BPS Capital	11/17	-	-	-	42.700
Amortização de endividamento (BPS)	23	-	-	-	(42.700)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	9/16	900	900	(159.052)	(159.052)
Total		22.805	22.805	(268.463)	(268.463)

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\$	30/09/2023	30/09/2022
Seguro D&O (a)	100.000	100.000
	100.000	100.000

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

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.

Notas Explicativas **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

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

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

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

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

Categoria	Controladora		Consolidado		
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	308	363	3.922	3.143
Títulos e valores mobiliários		-	-	13.515	4.765
Fundos de investimentos, Operações compromissadas, CDBs e Outros	Custo Amortizado	-	-	13.515	4.765
Contas a receber de clientes	Valor Justo ao Resultado	46.134	58.951	89.806	114.458
Partes relacionadas	Valor Justo ao Resultado	1.070.669	1.090.758	3.601	10.749
Depósitos Judiciais	Valor Justo ao Resultado	19.969	19.960	43.899	45.644
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos		317.104	289.717	631.914	591.273
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	Custo Amortizado	-	-	314.810	301.556
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	315.387	287.171	315.387	287.171
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	1.717	2.546	1.717	2.546
Fornecedores	Custo Amortizado	17.532	18.133	40.748	40.808
Adiantamento de Clientes	Custo Amortizado	-	-	55.787	55.787
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado	-	-	154	154
Partes relacionadas	Custo Amortizado	918.652	921.999	15.923	16.761
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)	Custo Amortizado	149.728	143.619	613.373	568.600

b) Categoria de instrumentos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

objetivos estratégicos da instituição.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Recursos próprios				
Passivo a descoberto	(1.248.333)	(1.108.100)	(1.250.079)	(1.108.463)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	315.387	287.171	630.197	588.727
Cessão de créditos	1.717	2.546	1.717	2.546
Recursos de terceiros – total	317.104	289.717	631.914	591.273
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	308	363	17.437	7.908
	-	-	-	-
Dívida líquida	316.796	289.354	614.477	583.365

Risco de liquidez

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

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

Risco de crédito

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

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)****Risco de mercado**

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

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

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

d) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

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

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

Operação	Controladora				
	Posição 30/09/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	46.134	IGP-M	4,0000% 1.845	5,0000% 2.307	6,0000% 2.768
Depósitos Judiciais	19.969	TR	1,2300% 246	0,9225% 184	0,6150% 123
Empréstimos para capital de giro	315.387	CDI	13,4200% 42.325	16,7750% 52.906	20,1300% 63.487
Cessão de crédito	1.717	INCC	2,9700% 51	3,7125% 64	4,4550% 76
Outras contas a pagar (outros)	100.916	INCC	2,9700% 2.997	3,7125% 3.747	4,4550% 4.496
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	23.106	IGPM	4,0000% 924	3,0000% 693	2,0000% 462

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Operação	Consolidado				
	Posição 30/09/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Títulos e valores mobiliários					
Fundos de investimentos - DI	5.153	CDI	13,4200% 692	10,0650% 519	6,7100% 346
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	89.286	IGP-M	4,0000% 3.571	5,0000% 4.464	6,0000% 5.357
Depósitos Judiciais	43.899	TR	1,2300% 540	0,9225% 405	0,6150% 270
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	314.810	TR	1,2300% 3.872	1,5375% 4.840	1,8450% 5.808
Empréstimos para capital de giro	315.387	CDI	13,4200% 42.325	16,7750% 52.906	20,1300% 63.487
Cessão de crédito	1.717	INCC	2,9700% 51	3,7125% 64	4,4550% 76
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	INCC	2,9700% 5	3,7125% 6	4,4550% 7
Adiantamento de Clientes	55.787	INCC	2,9700% 1.657	3,7125% 2.071	4,4550% 2.485
Outras contas a pagar (outros)	296.503	INCC	2,9700% 8.806	3,7125% 11.008	4,4550% 13.209
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	245.645	IGP-M	4,0000% 9.826	3,0000% 7.369	2,0000% 4.913

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

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

27. Aprovação das demonstrações contábeis consolidadas individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2023 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 07 de novembro de 2023.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Anexo I

Resumo das principais informações dos investimentos em 30 de setembro de 2023:

Descrição	Setembro - 2023				Part. %	Resultado da equív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.					
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	95.752	96.245	-	(493)	100%	(492)	(10.776)	41.626	30.850
ALTOS DO FAROL	69.139	69.462	-	(323)	100%	(322)	(16.393)	40.243	23.850
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	2.552	-	-	100%	-	(90)	90	-
ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS ALEIXO	4.794	4.767	-	26	100%	26	(5.553)	5.553	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.875	67.403	-	472	100%	472	(34.263)	34.263	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.435	113.956	-	479	100%	478	(13.058)	34.004	20.946
ART STUDIOS	28.446	28.737	-	(291)	100%	(291)	(28.452)	28.452	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	67.773	68.487	-	(715)	100%	(714)	(71.975)	71.975	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.634	28.640	-	(6)	100%	(6)	(28.560)	28.560	-
ATUAL MORADA	27.602	27.653	-	(51)	100%	(51)	(8.641)	17.522	8.881
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	18	-	(18)	100%	(18)	(334)	334	-
BOULEVARD REBOUÇAS	70	69	-	1	100%	1	(73)	73	-
BUSINESS COMPLETO	15.651	15.999	-	(348)	100%	(347)	(7.162)	12.645	5.483
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	46.897	46.748	-	150	100%	150	(3.000)	3.246	246
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.500	42.500	-	(0)	100%	(0)	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARÁI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	187	187	-	-	100%	-	186	-	186
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.624	25.628	-	(4)	100%	(4)	25.521	-	25.521
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.607	10.595	-	11	100%	11	6.088	-	6.088
CONDOMÍNIO OCEANO	4.451	4.563	-	(112)	100%	(112)	243	-	243
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.845	21.846	-	(1)	100%	(1)	(13.242)	13.242	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.029	82.033	-	(4)	100%	(4)	(78.998)	78.998	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	101.675	101.727	-	(52)	100%	(52)	16.130	-	16.130
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.977	7.977	-	(0)	100%	(0)	(6.729)	6.729	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	74	-	(0)	100%	(0)	68	-	68
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	35.752	41.433	-	(5.681)	100%	(5.678)	(53.025)	53.025	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	9.192	9.257	-	(64)	100%	(64)	(1.678)	1.678	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	65.596	65.311	-	285	100%	301	(23.913)	23.913	-
FIATECI	159.568	160.546	-	(978)	100%	(977)	(25.377)	57.305	31.948
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	340	-	(27)	100%	(27)	(170)	170	-
GARDEN UP	6.887	6.876	-	11	100%	11	229	632	861
GIARDINO BEIRA RIO	28.905	29.333	-	(429)	100%	(429)	(1.412)	4.821	3.409
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	5.684	-	-	100%	-	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.443	20.339	-	105	100%	105	(110)	274	164
HORIZON JARDINS	31.872	31.868	-	5	100%	5	3.551	5.696	9.247
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.475	21.518	-	(44)	100%	(44)	2.307	9.545	11.851
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.180	6.207	-	(27)	100%	(27)	(1.007)	3.715	2.708
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.596	31.643	-	(47)	100%	(47)	(7.832)	13.791	5.959
ILLIMITÉ	5.183	5.189	-	(6)	100%	(6)	(1.123)	1.123	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	38.116	37.895	-	222	100%	223	(9.178)	9.178	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	245	247	-	(3)	100%	(3)	145	-	145
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	83.777	83.929	-	(152)	100%	(152)	(21.756)	42.994	21.238
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	34.995	34.901	-	94	100%	94	31.775	-	31.775
MAIS RECANTO DA TAQUARA	14.217	14.342	-	(125)	100%	(125)	1.232	1.250	2.482
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	248	-	(17)	100%	(17)	(90)	90	-
MONT SERRAT	176	176	-	(0)	100%	(0)	(89)	89	-
NATURA RECREIO	6.420	6.264	-	156	100%	156	3.151	-	3.151
NEO RIBEIRÃO	54.296	54.630	-	(334)	100%	(334)	(10.408)	19.178	8.771
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	4.307	4.776	-	(469)	100%	(469)	(12.005)	12.005	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	30.462	30.575	-	(113)	100%	(113)	28.539	-	28.539
PAES DE BARROS/ SP	153	153	-	-	100%	-	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	3.539	4.226	-	(687)	100%	(0)	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	16.149	15.980	-	169	100%	168	(9.826)	12.394	2.568
PARQUE LARANJEIRAS	17.799	18.011	-	(212)	100%	(212)	2.375	-	2.375
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.547	55.236	-	312	100%	312	(21.670)	28.654	6.984
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	61	-	(0)	100%	(0)	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	351.412	359.806	-	(8.394)	100%	(8.348)	24.631	106.003	130.634
PERSONA VENTURA	56.096	56.087	-	9	100%	9	(38.739)	38.739	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	3.753	-	(3)	100%	(3)	(3.493)	3.493	-
PIER RESIDENCIAS	27.519	30.993	-	(3.474)	100%	(3.474)	17.566	-	17.566
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	70.876	70.876	-	1	100%	1	(5.688)	5.688	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	-	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.634	25.904	-	(270)	100%	(270)	8.058	-	8.058
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	57.320	57.338	-	(19)	100%	(19)	(3.442)	3.442	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.351	12.339	-	11	100%	11	(4.438)	4.438	-
REGIÃO DOS LAGOS	2.110	2.110	-	0	50%	0	(116)	116	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	33.469	34.515	-	(1.046)	100%	(1.046)	(621)	621	-
RESIDENCIAL CLUB TIJUTI	8.101	7.835	-	266	100%	266	(290)	290	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.071	9.072	-	(0)	100%	(0)	8.065	-	8.065

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Descrição	Setembro - 2023								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	65.971	67.126	-	(1.155)	100%	(1.154)	(50.231)	50.231	-
ROSSI 145	20.697	20.700	-	(3)	100%	(3)	(1.214)	10.162	8.947
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	71.226	72.190	-	(965)	100%	(964)	(2.296)	21.860	19.565
ROSSI ANDRADAS OFFICE	17.463	20.159	-	(2.696)	100%	(2.693)	(9.263)	15.664	6.402
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	10.080	12.231	-	(2.152)	100%	(2.152)	(20.002)	20.002	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.495	19.495	-	0	100%	0	19.192	-	19.192
ROSSI ATUAL BACACHERI	19.150	19.040	-	110	100%	110	(4.641)	11.658	7.017
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	25.009	25.017	-	(8)	100%	(8)	(20.775)	26.639	5.864
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	17.570	18.073	-	(503)	100%	(503)	(35.456)	35.456	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	9	-	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.463	35.267	-	196	100%	196	16.324	-	16.324
ROSSI DIAMOND FLAT	14.606	14.669	-	(64)	100%	(61)	(2.108)	6.758	4.650
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	69.841	74.012	-	(4.171)	100%	(4.174)	(118.341)	118.341	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	9	-	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.840	15.838	-	3	100%	3	3.723	3.145	6.868
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.244	19.383	-	(139)	100%	(139)	(5.560)	5.560	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.384	6.392	-	(8)	100%	(8)	(2.694)	2.694	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	24.507	-	(32)	100%	(32)	8.212	-	8.212
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	27.653	27.605	-	48	100%	48	(1.728)	11.041	9.314
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.680	56.636	-	44	100%	44	41.897	-	41.897
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.964	10.986	-	(21)	100%	(21)	(45)	7.239	7.194
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.518	22.518	-	(0)	100%	(0)	(18.427)	18.427	-
ROSSI ITAPE TI 792	43.478	43.773	-	(295)	100%	(295)	(23.335)	32.964	9.629
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.721	31.728	-	(7)	100%	(7)	11.149	479	11.628
ROSSI LITORÂNEO	12.038	12.171	-	(132)	100%	(132)	(2.675)	2.675	-
ROSSI MAIS	39.437	46.131	-	(6.694)	100%	(6.694)	(48.570)	48.570	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	7.969	8.160	-	(190)	100%	(190)	1.215	506	1.721
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	20.366	20.132	-	234	100%	234	649	9.912	10.561
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.459	31.419	-	40	100%	40	20.646	-	20.646
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	10.428	-	(13)	100%	(13)	8.459	-	8.459
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.819	9.818	-	1	100%	1	7.099	1.139	8.238
ROSSI MAIS HORIZONTES	8.118	8.706	-	(588)	100%	(587)	(6.549)	6.549	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	30.820	30.979	-	(159)	100%	29	(21.479)	21.479	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULINIA	3.942	4.366	-	(424)	100%	(424)	(10.476)	10.476	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	31.786	38.008	-	(6.222)	100%	(6.216)	(50.998)	50.998	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.157	11.742	-	(585)	100%	(585)	1.327	-	1.327
ROSSI MAIS POESIA	26.217	26.094	-	123	100%	123	(11.130)	18.118	6.989
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	83.541	84.290	-	(749)	100%	(749)	(63.472)	75.875	12.404
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.508	47.776	-	(267)	100%	(267)	(17.649)	30.360	12.711
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	16.517	15.427	-	1.090	100%	1.090	(3.036)	7.613	4.577
ROSSI MAIS SANTOS	99.199	103.439	-	(4.240)	100%	(4.242)	(51.599)	70.638	19.039
ROSSI MAIS SINTONIA	24.376	23.967	-	409	100%	409	(17.467)	22.623	5.155
ROSSI MONTÊS	9.230	9.259	-	(29)	100%	(29)	(10.129)	10.129	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	35.284	42.039	-	(6.755)	100%	(6.748)	(28.058)	28.058	-
ROSSI MULTI BUSINESS	62.289	64.654	-	(2.365)	100%	(2.362)	(12.068)	22.900	10.832
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	159.566	164.674	-	(5.108)	100%	(4.997)	124.026	685	124.710
ROSSI ÓPERA PRIMA	19.211	19.378	-	(167)	100%	(167)	(15.956)	16.622	667
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.745	68.154	-	(409)	100%	(409)	(8.164)	8.164	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	48.192	49.658	-	(1.466)	100%	(1.465)	(11.738)	11.738	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.171	9.177	-	(6)	100%	(6)	5.167	-	5.167
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.409	79.409	-	0	100%	0	(20.682)	36.241	15.559
ROSSI RESERVA	68.468	70.508	-	(2.040)	100%	(2.036)	(38.227)	50.296	12.069
ROSSI REVIVA - COND. 02	70.354	69.512	-	842	100%	842	(43.925)	56.597	12.672
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LT	-	-	-	-	#DIV/0!	-	-	-	-
ROSSI SPLENDORE	57.666	58.067	-	(401)	100%	(401)	(25.813)	41.483	15.670
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.593	121.608	-	(15)	100%	(15)	50.754	-	50.754
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.829	6.829	-	(0)	100%	(0)	6.046	-	6.046
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.459	13.459	-	0	100%	0	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	3.055	2.840	-	215	100%	215	(3.402)	3.402	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	31.281	31.384	-	(103)	100%	(103)	(2.947)	13.024	10.076
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	27.576	27.631	-	(55)	100%	(55)	(8.079)	15.526	7.447
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	68.847	69.707	-	(860)	100%	(860)	(63.634)	63.634	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L	42.062	43.550	-	(1.488)	100%	(1.486)	33.843	-	33.843
TOTALITÉ	13.488	13.491	-	(3)	100%	(3)	(251)	554	303
TRIO RIBEIRÃO PRETO	25.562	25.638	-	(76)	100%	(76)	(4.800)	4.800	-
VIA OFFICE	12.613	13.282	-	(670)	100%	(669)	(3.654)	7.888	4.234
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	1	-	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	58.881	58.941	-	(60)	100%	(60)	(35.953)	49.362	13.410
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.497	143.486	-	11	100%	11	100.252	-	100.252
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.604	82.571	-	33	100%	33	55.104	-	55.104
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.136	3.137	-	(0)	100%	(0)	3.131	-	3.131
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.534	12.535	-	(1)	100%	(1)	12.531	-	12.531
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.800	18.800	-	(0)	100%	(0)	16.599	-	16.599

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Descrição	Setembro - 2023								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VILA BOA VISTA	89	92	-	(3)	100%	(3)	6	8	14
VINTAGE	15.360	15.357	-	3	100%	3	9.962	-	9.962
VISTA MARINA	3.077	3.126	-	(49)	100%	(49)	2.492	-	2.492
VIVA SUDOESTE	2	2	-	(0)	100%	(0)	(1)	1	-
BARRA MAIS	35.145	35.137	-	7	100%	7	152	3.522	3.674
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	209.377	207.816	-	1.561	100%	1.561	(6.330)	11.316	4.986
LIBERTÁ RESORT	3.206	3.224	-	(18)	100%	(18)	252	-	252
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.712.884	1.714.349	(1)	(1.468)	98%	(6.520)	(7.618)	195.590	182.660
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	-	-	-	-	-	-	924	-	924
Subtotal Controladas	6.825.257	6.898.638	(1)	(73.385)		(77.349)	(823.130)	2.322.693	1.494.251
Descrição	Setembro - 2023								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
JARDIM LEOPOLDINA	26.914	27.007	-	(92)	70%	(65)	4.770	1.161	5.931
PASSEIO EMBARÉ	50.203	50.948	-	(745)	50%	(372)	2.928	7.921	10.854
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	(709)	(712)	(1)	5	17%	5.314	(9)	9	5.311
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	-	-	-	-	-	-	1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	76.408	77.243	(1)	(832)		4.876	9.405	9.091	23.810
Descrição	Setembro - 2023								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	0	6.834	0	6.834
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		0	6.834	0	6.834
Total Controladora	6.901.665	6.975.882	(2)	(74.217)		(72.472)	(813.725)	2.331.784	1.518.061
Total Consolidado	76.408	77.243	(1)	(832)		4.877	16.239	9.091	30.644

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Resumo das principais informações dos investimentos em 30 de setembro de 2022: Anexo II

Descrição	Setembro - 2022								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqüiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	95.684	91.275	(10.099)	4.410	100%	7.714	(10.089)	40.952	30.863
ALTOS DO FAROL	69.234	63.457	(15.540)	5.777	100%	6.767	(15.524)	39.118	23.594
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	2.552	(90)	-	100%	-	(90)	90	-
ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS ALEIXO	4.293	5.000	(5.342)	(707)	100%	(241)	(5.342)	5.342	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.921	67.550	(34.661)	371	100%	583	(34.658)	34.658	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.259	113.974	(13.441)	286	100%	(363)	(13.406)	34.271	20.864
ART STUDIOS	28.921	29.060	(28.265)	(139)	100%	1.017	(28.265)	28.265	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	67.769	67.787	(67.644)	(18)	100%	(18)	(67.576)	67.576	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.635	28.699	(28.614)	(64)	100%	(64)	(28.586)	28.586	-
ATUAL MORADA	27.748	28.145	(8.434)	(397)	100%	(523)	(8.425)	17.288	8.863
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	17	(309)	(17)	100%	(17)	(309)	309	-
BOULEVARD REBOUÇAS	79	2.043	(64)	(1.964)	100%	(677)	(64)	64	-
BUSINESS COMPLETO	15.384	15.589	(6.915)	(205)	100%	(231)	(6.908)	12.530	5.623
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	46.567	47.226	(3.126)	(659)	100%	(698)	(3.126)	3.265	139
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.471	50.541	3.501	(8.070)	100%	(8.062)	3.498	-	3.498
CELEBRITY IÇARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	187	187	186	-	100%	-	186	-	186
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.626	25.742	25.529	(116)	100%	(116)	25.526	-	25.526
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.607	10.799	6.107	(193)	100%	(193)	6.104	-	6.104
CONDOMÍNIO OCEANO	2.967	2.858	721	109	100%	49	721	-	721
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.835	24.393	(13.300)	(2.558)	100%	(2.556)	(13.287)	13.287	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.033	82.048	(79.073)	(15)	100%	(15)	(78.994)	78.994	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	72.097	72.063	16.286	34	100%	34	16.286	-	16.286
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.977	7.984	(6.715)	(8)	100%	(8)	(6.715)	6.715	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	74	69	(0)	100%	(0)	69	-	69
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	36.064	37.334	(49.886)	(1.270)	100%	2.698	(49.836)	49.836	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	9.170	10.257	(1.443)	(1.086)	100%	(1.085)	(1.441)	1.441	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	80.495	79.852	(6.963)	643	100%	(926)	(6.957)	6.957	-
FIATECI	158.956	160.200	(26.554)	(1.244)	100%	210	(26.496)	58.289	31.794
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	339	(134)	(25)	100%	(25)	(134)	134	-
GARDEN UP	6.749	7.281	241	(532)	100%	(1.165)	241	623	864
GIARDINO BEIRA RIO	29.216	29.263	(744)	(47)	100%	985	(744)	3.897	3.153
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	5.684	2.939	(0)	100%	(0)	2.939	-	2.939
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	19.859	24.402	(61)	(4.543)	100%	(2.695)	(61)	229	168
HORIZON JARDINS	31.890	31.038	3.608	853	100%	(3.342)	3.604	5.578	9.182
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.656	22.599	2.506	(942)	100%	197	2.515	9.308	11.823
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.168	6.031	(937)	136	100%	136	(936)	3.642	2.706
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.465	33.273	(7.586)	(1.808)	100%	(1.915)	(7.578)	13.504	5.926
ILLIMITÉ	5.200	5.431	(1.420)	(231)	100%	(323)	(1.418)	1.418	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	37.018	35.719	(7.689)	1.299	100%	(2.285)	(7.681)	7.681	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	244	270	134	(26)	100%	(36)	134	-	134
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	83.943	84.767	(22.287)	(823)	100%	242	(22.245)	42.889	20.645
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	34.277	35.910	31.513	(1.633)	100%	(1.633)	31.513	-	31.513
MAIS RECANTO DA TAQUARA	13.797	13.817	1.424	(20)	100%	(20)	1.424	1.153	2.577
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	247	(67)	(16)	100%	(16)	(67)	67	-
MONT SERRAT	194	194	(71)	(0)	100%	(0)	(71)	71	-
NATURA RECREIO	6.448	5.876	3.541	572	100%	(236)	3.541	-	3.541
NEO RIBEIRÃO	54.546	56.555	(10.323)	(2.008)	100%	(1.547)	(10.322)	19.150	8.828
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	4.194	4.142	(3.857)	52	100%	52	(3.857)	3.857	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	63.904	68.590	1.082	(4.686)	100%	(3.793)	1.082	27.697	28.779
PAES DE BARROS/ SP	153	160	(18)	(8)	100%	(8)	(18)	18	-
PALÁCIO IMPERIAL	3.557	2.917	(1.446)	640	100%	312	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	15.756	16.015	(9.908)	(259)	100%	(259)	(9.898)	12.579	2.682
PARQUE LARANJEIRAS	17.199	17.375	2.860	(175)	100%	(3.150)	2.857	-	2.857
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.530	56.090	(21.273)	(560)	100%	182	(21.273)	28.050	6.778
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	61	5	(0)	100%	(0)	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	374.616	390.181	73.001	(15.565)	100%	(15.555)	73.054	53.394	126.449
PERSONA VENTURA	79.279	79.377	(15.355)	(98)	100%	(98)	(26.875)	38.434	11.559
PERVINÇA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	3.756	(3.490)	(6)	100%	(6)	(3.490)	3.490	-
PIER RESIDÊNCIAS	26.807	24.733	20.878	2.075	100%	2.075	20.878	-	20.878
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	70.875	70.877	(5.708)	(2)	100%	(2)	(5.702)	5.702	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.909	23.965	8.327	1.945	100%	1.943	8.322	-	8.322
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	57.321	56.553	(3.026)	768	100%	711	(3.026)	3.026	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.385	12.657	(4.403)	(272)	100%	(479)	(4.398)	4.398	-
REGIÃO DOS LAGOS	1.530	1.530	(232)	(0)	50%	(0)	(116)	116	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	33.469	34.304	111	(835)	100%	(617)	111	-	111
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.148	7.612	(628)	(464)	100%	(886)	(377)	377	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.068	9.069	8.062	(1)	100%	(1)	8.062	-	8.062

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Descrição	Setembro - 2022							Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqív. patrim.	Saldo de Investimentos		
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	67.018	62.476	(49.532)	4.542	100%	3.482	(49.482)	49.482	-
ROSSI 145	20.945	20.941	(986)	4	100%	4	(985)	10.078	9.093
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	71.290	70.462	(1.262)	828	100%	970	(1.261)	20.696	19.436
ROSSI ANDRADAS OFFICE	20.168	19.936	(6.665)	232	100%	(214)	(6.658)	12.751	6.093
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	9.808	8.881	(18.626)	927	100%	927	(18.626)	18.626	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.497	19.438	19.184	59	100%	59	19.184	-	19.184
ROSSI ATUAL BACACHERI	19.260	19.268	(4.643)	(7)	100%	202	(4.638)	11.642	7.004
ROSSI BELAS ARTES	(0)	1	(0)	(1)	100%	(1)	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	24.948	22.762	(20.533)	2.186	100%	3.444	(20.533)	26.138	5.605
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	17.493	17.625	(14.780)	(132)	100%	(132)	(14.779)	14.779	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	9	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.463	35.986	16.089	(523)	100%	(523)	16.089	-	16.089
ROSSI DIAMOND FLAT	14.644	14.924	(2.035)	(280)	100%	(279)	(2.033)	6.711	4.678
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	65.176	58.041	(123.196)	7.135	100%	4.520	(123.073)	123.073	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	9	9	(0)	100%	(0)	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.952	16.138	3.744	(186)	100%	(186)	3.747	3.083	6.830
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.386	19.765	(5.785)	(379)	100%	(589)	(5.784)	5.784	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.384	6.171	(2.146)	213	100%	213	(2.146)	2.146	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	24.335	8.345	139	100%	139	8.337	-	8.337
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	27.623	27.427	(1.787)	196	100%	139	(1.787)	11.099	9.312
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.680	56.767	43.192	(87)	100%	(87)	43.177	-	43.177
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.947	10.756	(41)	190	100%	190	(41)	7.237	7.196
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.993	23.002	(18.437)	(9)	100%	(9)	(18.437)	18.437	-
ROSSI ITAPETI 792	41.543	41.746	(24.190)	(203)	100%	(204)	(24.157)	32.855	8.698
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.654	32.090	11.216	(435)	100%	(615)	11.216	277	11.493
ROSSI LITORÂNEO	12.039	12.088	(2.465)	(50)	100%	2.499	(2.463)	2.463	-
ROSSI MAIS	45.022	61.488	(32.830)	(16.467)	100%	(17.550)	(32.830)	32.830	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.074	7.883	1.488	191	100%	191	1.486	325	1.812
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	20.574	20.412	659	162	100%	(140)	659	9.741	10.400
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.460	31.411	20.759	49	100%	236	20.747	-	20.747
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	10.432	8.396	(17)	100%	(17)	8.387	22	8.409
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.836	9.897	7.103	(61)	100%	(54)	7.103	1.134	8.237
ROSSI MAIS HORIZONTES	8.098	7.916	(5.871)	182	100%	250	(5.865)	5.865	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	31.410	30.449	(20.696)	961	100%	428	(20.675)	20.675	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	3.910	4.229	(10.448)	(319)	100%	(319)	(10.448)	10.448	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	36.246	41.873	(44.744)	(5.627)	100%	(2.227)	(44.699)	44.699	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.458	13.541	2.182	(2.083)	100%	170	2.180	-	2.180
ROSSI MAIS POESIA	25.973	26.394	(10.056)	(421)	100%	(420)	(10.046)	17.014	6.968
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	83.656	83.359	(61.120)	297	100%	(593)	(61.120)	73.082	11.962
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.900	48.340	(17.685)	(440)	100%	(440)	(17.655)	30.303	12.648
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	15.370	16.484	(3.999)	(1.114)	100%	(969)	(3.999)	8.615	4.617
ROSSI MAIS SANTOS	100.896	112.709	(52.167)	(11.813)	100%	(12.600)	(52.097)	70.690	18.593
ROSSI MAIS SINTONIA	23.794	25.077	(18.054)	(1.283)	100%	(1.647)	(18.036)	22.850	4.814
ROSSI MONTÊS	9.173	9.656	(9.930)	(483)	100%	(536)	(9.930)	9.930	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	49.026	51.025	(22.417)	(1.999)	100%	(3.122)	(22.394)	22.394	-
ROSSI MULTI BUSINESS	63.043	62.067	(10.014)	976	100%	6.107	(10.004)	20.525	10.521
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	163.632	161.069	128.693	2.562	100%	(6.620)	129.411	645	130.086
ROSSI ÓPERA PRIMA	19.638	20.872	(14.604)	(1.234)	100%	124	(14.589)	15.266	677
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.745	69.546	(7.538)	(1.801)	100%	(1.802)	(7.534)	7.534	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	48.016	49.545	(11.833)	(1.530)	100%	(1.528)	(11.821)	11.821	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.181	9.036	5.009	145	100%	145	5.004	-	5.004
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.405	79.406	(20.718)	(1)	100%	(1)	(20.718)	36.268	15.550
ROSSI RESERVA	74.311	82.534	(30.771)	(8.223)	100%	(6.447)	(30.727)	44.203	13.476
ROSSI REVIVA - COND. 02	70.314	73.499	(44.916)	(3.185)	100%	(1.613)	(44.916)	57.589	12.673
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L'	926	61	926	865	100%	475	926	-	926
ROSSI SPLENDORE	57.678	56.085	(25.381)	1.592	100%	1.590	(25.356)	40.985	15.629
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.593	121.488	50.729	105	100%	470	50.729	-	50.729
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.829	6.829	6.107	(0)	100%	(0)	6.107	-	6.107
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.459	13.459	(13.408)	(0)	100%	(0)	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	2.982	4.568	(3.477)	(1.586)	100%	(466)	(3.477)	3.477	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	31.298	30.559	(3.927)	739	100%	738	(3.924)	12.795	8.872
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	27.497	28.545	(7.789)	(1.047)	100%	138	(7.796)	15.264	7.468
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	69.336	67.472	(61.621)	1.864	100%	2.352	(61.621)	61.621	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L'	43.114	45.211	34.817	(2.097)	100%	(2.095)	34.782	-	34.782
TOTALITÉ	13.488	13.489	(250)	(1)	100%	(1)	(250)	554	305
TRIO RIBEIRÃO PRETO	18.204	18.059	(5.044)	146	100%	121	(5.044)	5.044	-
VIA OFFICE	12.465	12.671	(3.051)	(206)	100%	(206)	(3.048)	7.457	4.409
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	1	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	59.569	58.678	(34.839)	891	100%	(301)	(34.836)	47.869	13.033
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.569	143.192	100.402	377	100%	302	100.301	-	100.301
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.631	82.523	55.233	108	100%	108	55.233	-	55.233
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.137	3.137	3.127	(1)	100%	(1)	3.127	-	3.127
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.535	12.530	12.450	5	100%	5	12.449	-	12.449
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.800	18.802	16.593	(2)	100%	(2)	16.593	-	16.593

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Descrição	Setembro - 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									
VILA BOA VISTA	89	101	(52)	(12)	100%	(12)	(52)	52	-
VINTAGE	15.325	15.526	10.335	(201)	100%	(1.433)	10.335	-	10.335
VISTA MARINA	3.084	2.219	2.560	865	100%	(1.230)	2.560	-	2.560
VIVA SUDOESTE	2	114	(1)	(112)	100%	(112)	(1)	1	-
BARRA MAIS	35.127	36.150	(1.145)	(1.024)	100%	(1.769)	(1.145)	4.821	3.676
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	212.344	215.252	(7.791)	(2.908)	100%	(464)	(7.791)	12.688	4.897
LIBERTÁ RESORT	3.066	2.497	258	569	100%	326	258	-	258
OUTROS 63 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	1.629.378	1.650.503	8.838	(21.125)	98%	(19.556)	7.174	162.073	169.246
						-	924	-	924
Subtotal Controladas	6.831.569	6.926.331	(651.304)	(94.762)		(88.050)	(660.106)	2.158.236	1.498.129
Setembro - 2022									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
JARDIM LEOPOLDINA	26.927	26.857	7.466	70	70%	49	5.226	703	5.929
PASSEIO EMBARÉ	51.471	51.445	6.609	26	50%	13	3.304	7.409	10.714
OUTROS 2 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA	12	627	(1.445)	(615)	25%	(5.018)	(723)	723	(0)
							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	78.409	78.928	12.629	(519)		(4.956)	9.522	8.835	18.357
Setembro - 2022									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	0	6.834	0	6.834
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		0	6.834	0	6.834
Total Controladora	6.909.978	7.005.259	(638.676)	(95.281)		(93.006)	(650.583)	2.167.070	1.516.486
Total Consolidado	78.409	78.928	12.629	(519)		(4.956)	16.357	8.835	25.191

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Resumo das principais informações de partes relacionadas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Setembro de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	-	2.376	-	-	-	2.399	-	-
ALTOS DO FAROL	7.790	-	-	-	7.787	-	-	-
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.321	-	-	-	1.321	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	1.170	-	-	-	1.156	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	31.988	-	-	-	31.988	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	11.931	-	-	-	11.923	-	-	-
ART STUDIOS	25.679	-	-	-	25.920	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	67.704	-	-	-	67.707	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.605	-	-	-	28.605	-	-	-
ATUAL MORADA	6.910	-	-	-	6.910	-	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	7	-	-	-	7	-	-	-
BUSINESS COMPLETO	3.158	-	-	-	3.152	-	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	1.663	-	-	-	1.997	-	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	7.338	-	-	-	7.338	-	-	-
CELEBRITY ICARÁI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	45	-	-	-	45	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.609	-	-	-	25.609	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	-	6.757	-	-	-	6.765	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	1.087	-	-	-	411	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.246	-	-	-	13.246	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.443	-	-	-	79.443	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	23.288	-	-	-	22.595	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	6.722	-	-	-	6.722	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	65	-	-	-	65	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	25.478	-	-	-	25.454	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	1.238	-	-	-	1.223	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	20.747	-	-	-	20.863	-	-	-
FIATECI	51.882	-	-	-	51.795	-	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	314	-	-	-	314	-	-
GARDEN UP	-	421	-	-	-	421	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	1.213	-	-	-	1.927	-	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.355	-	-	-	1.355	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	1.085	-	-	-	1.108	-	-
HORIZON JARDINS	-	5.059	-	-	-	5.060	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	-	3.185	-	-	-	3.080	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	409	-	-	-	397	-	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	1.831	-	-	-	1.819	-	-	-
ILLIMITÉ	993	-	-	-	993	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	257	-	-	-	379	-	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	-	121	-	-	-	121	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	11.558	-	-	-	11.622	-	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.504	-	-	-	32.554	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	2.685	-	-	-	2.684	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	-	220	-	-	-	220	-	-
MONT SERRAT	130	-	-	-	130	-	-	-
NATURA RECREIO	-	4.234	-	-	-	4.234	-	-
NEO RIBEIRÃO	10.446	-	-	-	10.476	-	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	1.276	-	-	-	1.151	-	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	-	7.902	-	-	-	7.838	-	-
PAES DE BARROS/ SP	-	153	-	-	-	153	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	1.686	-	-	-	1.685	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	8.898	-	-	-	8.897	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	17.993	-	-	-	18.505	-	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	-	6	-	-	-	6	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	-	49.484	-	-	-	50.285	-	-
PERSONA VENTURA	14.970	-	-	-	14.969	-	-	-
PERVINÇA EMPREENDIMENTOS S/A	3.401	-	-	-	3.401	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	24.743	-	-	-	24.743	-	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Descrição	Setembro de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	10.408	-	-	-	10.408	-	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	9.142	-	-	-	9.142	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	-	183	-	-	-	154	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	4.044	-	-	-	4.034	-	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	1.149	-	-	-	569	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	-	1.775	-	-	-	1.209	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	967	-	-	-	1.150	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	52.911	-	-	-	54.263	-	-	-
ROSSI 145	-	176	-	-	-	176	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	-	3.955	-	-	-	3.833	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	4.556	-	-	-	4.826	-	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	6.840	-	-	-	6.892	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.380	-	-	-	19.380	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	3.135	-	-	-	3.132	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	12.167	-	-	-	12.164	-	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	15.240	-	-	-	15.225	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	1	-	-	-	1	-	-	-
ROSSI CROMA	-	18.528	-	-	-	18.538	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	1.899	-	-	-	1.941	-	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	13.572	-	-	-	13.570	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	-	4.035	-	-	-	4.037	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	5.389	-	-	-	5.386	-	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	1.976	-	-	-	1.976	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	9.009	-	-	-	9.033	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	1.132	-	-	-	1.119	-	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	44.708	-	-	-	44.778	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	-	4.193	-	-	-	4.194	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.005	-	-	-	20.480	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	18.893	-	-	-	18.835	-	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	11.987	-	-	-	12.016	-	-
ROSSI LITORÂNEO	-	1.799	-	-	-	1.800	-	-
ROSSI MAIS	8.858	-	-	-	8.705	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	1.613	-	-	-	1.614	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	-	2.002	-	-	-	1.795	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	22.783	-	-	-	22.784	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	-	8.699	-	-	-	8.699	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	-	7.344	-	-	-	7.305	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	-	1.806	-	-	-	1.453	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	18.647	-	-	-	18.778	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	2.851	-	-	-	2.849	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	19.069	-	-	-	19.049	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	9.111	-	-	-	9.210	-	-
ROSSI MAIS POESIA	5.570	-	-	-	5.820	-	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	45.470	-	-	-	46.043	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	15.734	-	-	-	15.888	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	2.656	-	-	-	2.624	-	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	27.171	-	-	-	27.112	-	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	8.555	-	-	-	8.416	-	-	-
ROSSI MONTÉS	8.463	-	-	-	8.462	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	25.570	-	-	-	33.185	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	325	-	-	-	1.213	-	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	-	197.426	-	-	-	194.987	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	13.816	-	-	-	13.800	-	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	4.905	-	-	-	4.906	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	5.322	-	-	-	5.249	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	-	8.411	-	-	-	8.335	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	20.430	-	-	-	20.430	-	-	-
ROSSI RESERVA	8.875	-	-	-	8.713	-	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	37.077	-	-	-	37.041	-	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	10	-	-	-	11	-	-
ROSSI SPLENDORE	20.859	-	-	-	20.857	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.885	-	-	-	50.885	-	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Descrição	Setembro de 2023				Dezembro de 2022			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.431	-	-	-	13.431	-	-	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	1.800	-	-	-	1.799	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	9.670	-	-	-	9.669	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	5.627	-	-	-	5.610	-	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	55.631	-	-	-	55.867	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	35.024	-	-	-	34.821	-	-
TOTALITÉ	197	-	-	-	197	-	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	3.307	-	-	-	3.369	-	-	-
VIA OFFICE	1.634	-	-	-	1.631	-	-	-
VICTORIA PARQUE	23.627	-	-	-	25.081	-	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	101.145	-	-	-	101.150	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	56.589	-	-	-	56.594	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	-	3.131	-	-	-	3.131	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	-	12.517	-	-	-	12.517	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	-	16.552	-	-	-	16.552	-	-
VINTAGE	-	9.408	-	-	-	9.415	-	-
VISTA MARINA	-	3.010	-	-	-	3.027	-	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	-	24.422	-	-	-	31.634	-	-
Não controladas								
BARRA MAIS	-	576	-	-	-	577	-	-
COREOPI SIS EMPREENDIMENTO	5.631	-	-	-	5.088	-	-	-
JARDIM LEOPOLDINA	-	9.471	-	9.471	-	9.478	-	9.483
LIBERTÁ RESORT	-	1.422	-	-	-	1.247	-	-
PARQUE LARANJEIRAS	-	3.563	-	-	-	2.753	-	-
PASSEIO EMBARÉ	-	6.452	-	6.452	-	7.283	-	7.278
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.107	-	-	-	6.107	-	-
VILA BOA VISTA	-	45	-	-	-	46	-	-
FAZENDA BOM SUCESSO	3.554	-	3.554	-	1.695	-	1.695	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	47	-	47	-	9.054	-	9.054	-
Total	1.070.669	918.652	3.601	15.923	1.090.758	921.999	10.749	16.761

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

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

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

Introdução

Fomos contratados para revisar as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Rossi Residencial S.A. - Em Recuperação Judicial ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais- ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão. Em decorrência da relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de conclusão", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do trimestre findo em 30 de setembro de 2023.

Alcance da revisão

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, com base em nossa revisão, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria. Ainda, devido ao assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de conclusão", não obtemos evidências apropriadas e suficientes para fundamentar uma conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Base para abstenção de conclusão

Conforme descrito na nota explicativa nº 1.2 a Companhia apresenta (i) prejuízo no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, bem como passivo a descoberto individual e consolidado de R\$(140.233) mil e R\$(141.613) mil e R\$(1.248.333) mil e R\$(1.250.076) mil, respectivamente; e (ii) Passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$(1.431.162) mil e R\$(1.189.395) mil, respectivamente.

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

Essa situação indica a existência simultânea de incertezas relevantes que levantam dúvidas significativas quanto: (i) à capacidade de continuidade normal dos negócios da Companhia e de suas controladas e, (ii) às bases de preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas adotadas pela administração da Companhia. Em 30 de setembro de 2023, todos os ativos e passivos individuais e consolidados da Companhia estão classificados e avaliados contabilmente no pressuposto de continuidade normal dos seus negócios.

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

Portanto, considerando esse cenário de incertezas, não nos foi possível concluir se o pressuposto de continuidade e a base para a elaboração dessas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, são apropriadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2023.

Abstenção de conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Devido à relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de conclusão", não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Rossi Residencial S.A. - Em Recuperação Judicial do trimestre findo em 30 de setembro de 2023. Conseqüentemente, não expressamos uma conclusão sobre elas.

Outros assuntos**Demonstração do valor adicionado (DVA)**

As informações contábeis trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34- Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Todavia, em decorrência da relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de conclusão", também não expressamos uma conclusão sobre as demonstrações do valor adicionado do trimestre findo naquela data em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

D E C L A R A Ç Ã O

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

i) reviram, discutiram e aprovaram as informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

ROSSI RESIDENCIAL S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

A Diretoria

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

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

i) reviram, discutiram e concordam com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

ROSSI RESIDENCIAL S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL