

**RELATÓRIO
MENSAL DE
ATIVIDADES**

ROSSI

Outubro - 2023

RELATÓRIO EXECUTIVO

1 Introdução	03
2 Diagrama de Empresa do Grupo Rossi	05
3 Fatos Relevantes & Comunicados ao Mercado publicados	06
4 Informações Financeiras (Consolidado das Recuperandas)	07
4.1 Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial	8
4.2 Balanço Patrimonial das Recuperandas	12
4.3 Demonstração do Resultado das Recuperandas	16
5 Evolução Quadro de Colaboradores	19
6 Passivo Fiscal	20
7 Relatório de Atividades do AJ	21

1. INTRODUÇÃO

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Especializada de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

O Administrador Judicial, Wald Administração de Falências e Empresas em Recuperação Judicial Ltda. ("AJ"), nomeado nos autos da Recuperação Judicial do Grupo Rossi (processo nº 1101129-56.2022.8.26.0100), e a Rio Branco Consultores Associados, subcontratada pelo AJ para auxiliá-lo na elaboração do Relatório Mensal de Atividades ("RMA"), vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos termos da r. decisão de fls. 24.093/24.118 (item 1.3), apresentar o RMA.

A presente Recuperação Judicial, que envolve a Rossi Residencial S.A. e outras trezentas e treze sociedades integrantes de seu grupo econômico ("Grupo Rossi" ou "Recuperandas"), ajuizaram o pedido com fundamento no art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

No presente relatório serão comentados dados: (i) de Fluxo de Caixa de outubro de 2023; e (ii) das Demonstrações Contábeis do segundo e do terceiro trimestres de 2023. Dessa maneira, para a elaboração do relatório, foram recebidos os Balanços Patrimoniais, as Demonstrações de Resultados do Exercício e o Fluxo de Caixa do Grupo Rossi Residencial de forma consolidado, referentes ao 1T23 e 2T23 das Demonstrações Contábeis, bem como o Fluxo de Caixa Gerencial de outubro de 2023.

Nesse ponto, o AJ esclarece que, por se tratar a Rossi Residencial S.A. de sociedade anônima de capital aberto listada na B3, somente são comentados nos RMAs os dados já divulgados ao mercado pelo Grupo Rossi, com exceção do Fluxo de Caixa, que será divulgado mensalmente.

O RMA contará com um capítulo voltado especificamente para as informações financeiras consolidadas das Recuperandas, que, neste relatório, abrangerá a demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial do referido mês, apresentadas nas tabelas em comparação com o mês imediatamente anterior.

1. INTRODUÇÃO

O relatório destacará as principais variações ocorridas no período em questão, apresentando os esclarecimentos fornecidos pela Administração das Recuperandas.

Este relatório, confeccionado através de procedimentos analíticos e discussões com a Administração do Grupo Rossi, visa fornecer ao Juízo e aos interessados informações sobre a situação financeira das Recuperandas e as operações relevantes por elas efetuadas, bem como um resumo das atividades efetuadas pelo AJ até o encerramento do relatório.

As informações apresentadas a seguir, baseadas sobretudo em dados e elementos apresentados pelas Recuperandas até o dia 11 de dezembro de 2023, devem ser analisadas em conjunto com o Laudo de Constatação Prévia de fls. 24.041/24.082, bem como com os relatórios anteriores, todos disponíveis para consulta no site do Administrador Judicial (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/>).

O AJ, honrado com o encargo atribuído, se coloca à disposição para maiores esclarecimentos acerca das informações contidas no presente relatório ou outras adicionais.

Atenciosamente,

WALD·AJ
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Arnoldo Wald Filho

Adriana Conrado Zamponi

Tel : +55 (21) 2272-9300
credorrossi@ajwald.com.br

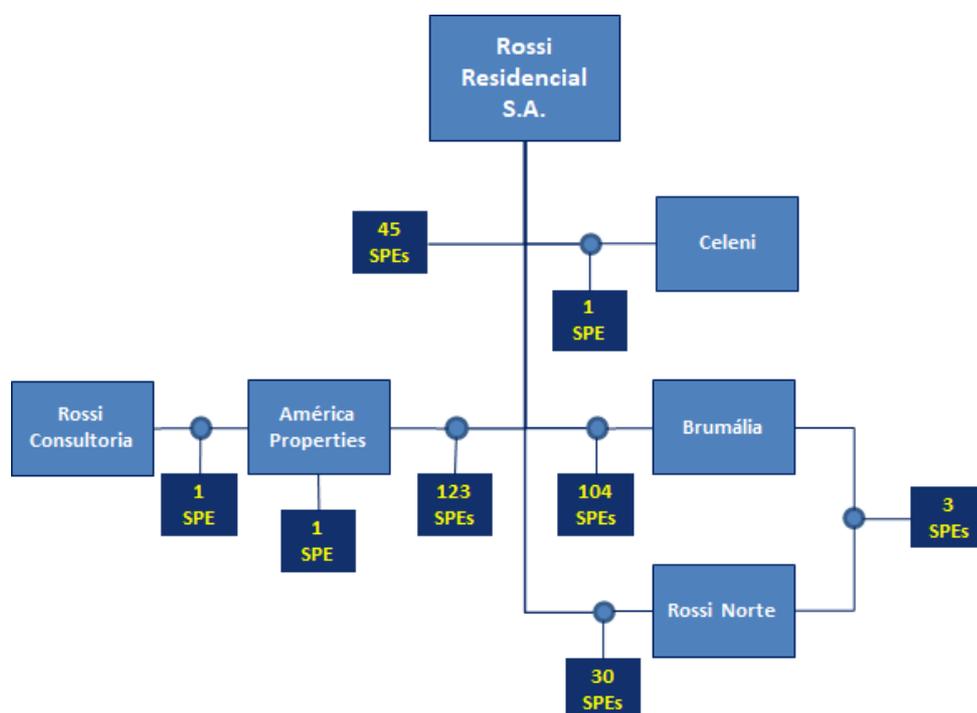
RIO BRANCO
CONSULTORES ASSOCIADOS

Tel : +55 (11) 3392-3062

2. DIAGRAMA DE EMPRESAS DO GRUPO ROSSI

A Rossi Residencial S.A. é uma Sociedade Anônima de Capital Aberto com participação direta ou indireta em outras 313 sociedades. Conforme diagrama abaixo, 308 destas empresas são SPEs, com participação societária composta pela Rossi Residencial e outras cinco empresas.

- Rossi Residencial S.A.
CNPJ 61.065.751/0001-80
- Rossi Norte Empreendimentos Imobiliários
CNPJ 10.238.315/0001-25
- Celeni Empreendimentos Imobiliários S.A.
CNPJ 14.464.387/0001-41
- América Properties Ltda.
CNPJ 61.726.741/0001-49
- Brumália Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ 14.376.759/0001-88
- Rossi Consultoria de Imóveis Ltda.
CNPJ 09.070.985/0001-04



As informações acima foram obtidas das atas de reunião de sócios de cada uma das 313 empresas (fls. 23287 a 23811, dos autos), todas datadas de 19.09.2022, quando seus respectivos Administradores deliberaram acerca do ajuizamento da Recuperação Judicial.

3. FATOS RELEVANTES & COMUNICADOS AO MERCADO

07 de dezembro de 2023 – Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

“A ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em recuperação judicial (B3: RSID3; OTC: RSRZY; “Companhia”), nos termos do art. 157, § 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“LSA”), e do art. 2º, inciso XXII, da Resolução nº 44 da Comissão de Valores Mobiliários, de 23 de agosto de 2021, informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que, na data de hoje, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo proferiu, nos autos do processo autuado sob nº 1101129-56.2022.8.26.0100 (“Recuperação Judicial”), sentença homologatória do Plano de Recuperação Judicial da Companhia (“Plano”), aprovado na Assembleia Geral de Credores realizada no dia 08 de novembro de 2023”.

A íntegra do Fato Relevante pode ser acessada em:

<chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/52c5b4c2-56d1-439b-98f3-0fe16b8f13ce/7bcf8ac2-bddb-53ab-2326-bd610963fa5f?origin=1>

4. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



Demonstração

01 a 31 de Outubro de 2023

- **Geração de Caixa Operacional Líquida das Recuperandas** foi de R\$ 488 mil positivo em outubro/2023.
- **Entradas** apresentaram aumento de R\$ 477 mil quando comparado a setembro/2023, atingindo o patamar de R\$ 2,5 milhões em outubro/2023.
- A rubrica **Pagamentos** apresentou aumento de R\$ 18 mil em outubro/2023, atingindo o patamar de R\$ 2,1 milhões.
- A rubrica **Receitas e Despesas Financeiras** apresentou entrada de caixa na ordem de R\$ 178 mil em outubro/2023.
- A rubrica **Investimentos** apresentou entrada de caixa na ordem de R\$ 120 mil em outubro/2023.
- O **Saldo Final do Caixa Financeiro das Recuperandas** teve aumento de R\$ 786 mil em outubro/2023, totalizando R\$ 18,6 milhões.

4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL

A Geração de Caixa Operacional Líquida das Recuperandas foi R\$ 488 mil positivo em outubro/2023.

- A Geração de Caixa Operacional Líquida das Recuperandas foi negativa em R\$ 488 mil no mês de outubro/23, após resultado negativo de R\$ 7 mil observado no mês anterior (Figura 1).
- Na comparação com o mês de setembro/23, as Entradas geral registraram um aumento de R\$ 477 mil, atingindo o patamar de R\$ 2,8 milhões, enquanto as saídas de caixa com Pagamentos registram alta de R\$ 18 mil, atingindo o patamar de R\$ 2,1 milhões (Figura 2).
- Dessa forma, a variação do Saldo Final do Caixa Financeiro das Recuperandas foi positiva em R\$ 786 mil em outubro/23, resultando em montante de R\$ 18,5 milhões (Figura 3), correspondente a uma alta de 4% em relação ao mês anterior.
- Considerações detalhadas das variações serão analisadas nas próximas páginas.

Figura 1. Geração de Caixa Operacional Líquida – Saldo mensal

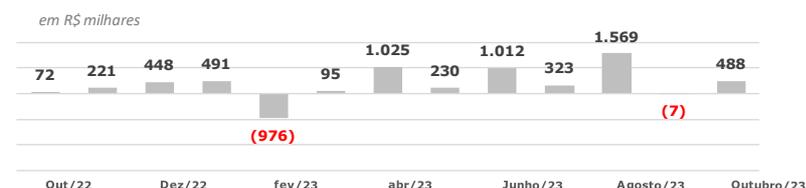


Figura 2. Evolução mensal . Receitas x Pagamentos Operacionais

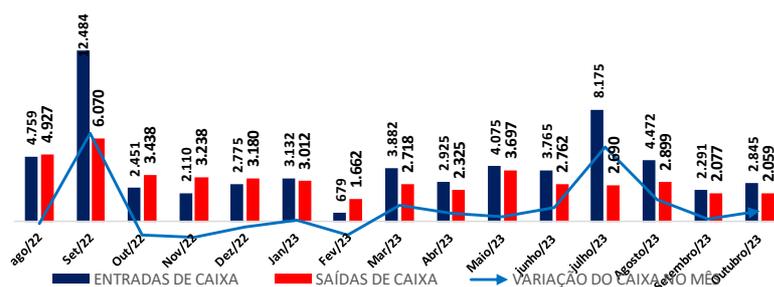
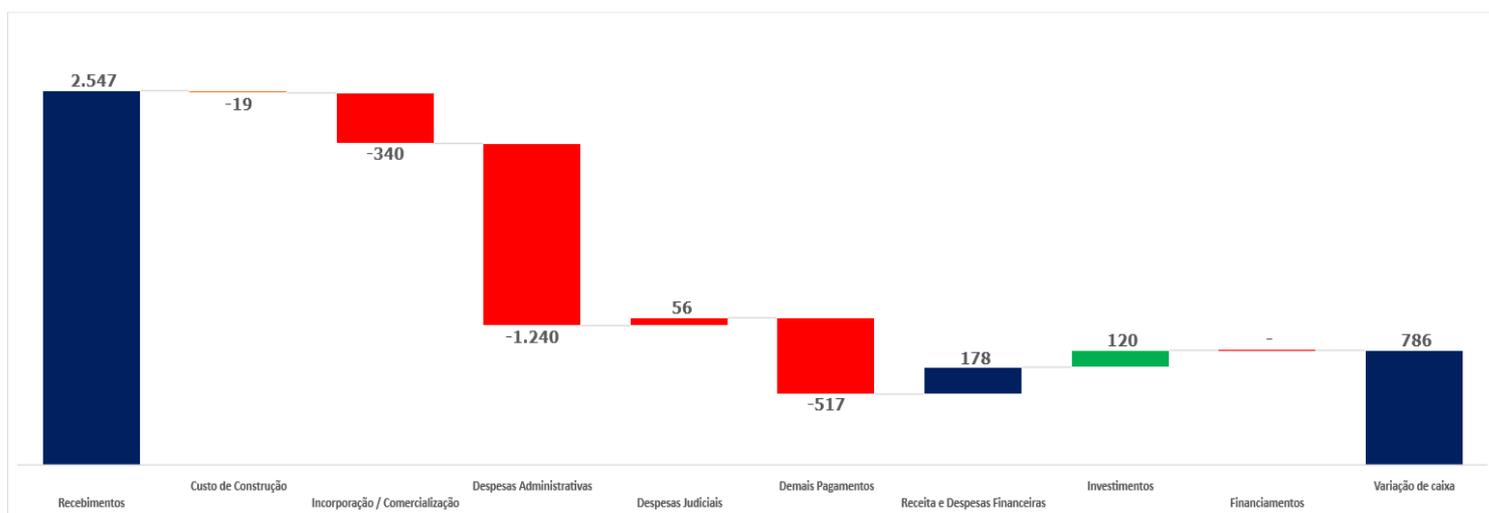
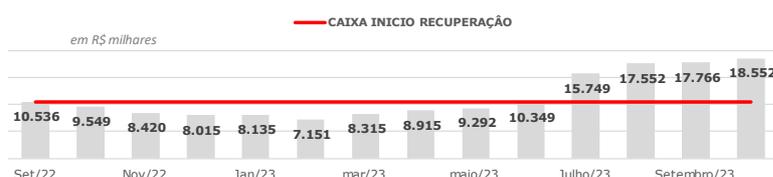


Figura 3. Caixa – Recuperandas - mensal – Saldo Final



4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



Demonstração

01 a 31 de Outubro de 2023

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial -

	(B) Set/23	(B) Out/23	Varição (B-A)	Acumulado 2023	Média 2023	Var. % (B/A)
Em milhares de Reais R\$						
Saldo Inicial - Caixa Financeiro	17.552	17.766	214	8.015	802	1%
Repasso Receita	2.070	2.547	477	29.095	2.910	
Amortização SFH	0	0	0	0	0	
Entradas	2.070	2.547	477	26.548	2.655	23%
(-) Custo de Construção	-23	-19	4	-109	-11	
(-) Rescisões	0	0	0	0	0	
(-) Terreno	0	0	0	0	0	
(-) Incorporação / Comercialização	-150	-340	-190	-3.633	-363	
(-) Incorporação	-105	-120	-15	-1.095	-110	
(-) Comercialização	-45	-219	-174	-2.538	-254	
(-) Impostos e Taxas	-294	-507	-213	-3.601	-360	
(-) Despesas Administrativas / RH	-1.119	-1.240	-121	-12.851	-1.285	
(-) Outras Despesas Operacionais	-10	-10	0	-242	-24	
(-) Despesas Judiciais	-481	56	538	-4.410	-441	
(-) Relacionamento com Sócios	0	0	0	0	0	
(-) Outras Saídas	0	0	0	0	0	
Pagamentos	-2.077	-2.059	18	-24.846	-2.485	-1%
Geração Operacional Líquida	-7	488	495	4.249	425	-6664%
Receitas/Despesas Financeiras	102	178	76	609	61	75%
(-) Juros SFH	0	0	0	-23	-2	
(-) Juros Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Despesas Financeiras	-29	-31	-2	-310	-31	
Receitas Financeiras	131	209	78	942	94	
Investimentos	120	120	0	6.969	697	0%
(+) Venda de Terrenos/Desfa de Societar	120	120	0	6.834	683	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	0	0	0	135	14	
Financiamentos	0	0	0	-1.290	-129	#DIV/0!
(+) Liberação - Financiamento SFH	0	0	0	0	0	
(-) Amortização Financiamento SFH	0	0	0	-1.290	-129	
(+) Liberação - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
Variação de Caixa	214	786	572	10.536	1.054	267%
Saldo Final - Caixa Financeiro	17.766	18.552	786	18.552	1.855	4%

Entradas

Entradas tiveram aumento em outubro/23

Em outubro/23, houve aumento das Entradas em R\$ 477 mil quando comparado ao mês anterior (alta de 1%), atingindo a cifra de R\$ 2,5 milhões.

A rubrica "**Repasso Receita**" registrou alta de R\$ 477 mil em outubro/23, totalizando R\$ 2,5 milhões, ante uma arrecadação de R\$ 2 milhões em setembro/23.

- A Rossi esclareceu que: **"Em outubro, nós tomamos ciência da realização do concurso de credores para 5 unidades leiloadas judicialmente, tendo o recurso levantado nas arrematações impactado as entradas do mês. Para os meses de novembro e dezembro, a Companhia prevê entradas de aproximadamente R\$ 2 milhões por mês"**.

4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



Demonstração

01 a 31 de Outubro de 2023

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial

	(B) Set/23	(B) Out/23	Varição (B-A)	Acumulado 2023	Média 2023	Var. % (B/A)
Em milhares de Reais R\$						
Saldo Inicial - Caixa Financeiro	17.552	17.766	214	8.015	802	1%
Repasso Receita	2.070	2.547	477	29.095	2.910	
Amortização SFH	0	0	0	0		
Entradas	2.070	2.547	477	26.548	2.655	23%
(-) Custo de Construção	-23	-19	4	-109	-11	
(-) Rescisões	0	0	0	0	0	
(-) Terreno	0	0	0	0	0	
(-) Incorporação / Comercialização	-150	-340	-190	-3.633	-363	
(-) Incorporação	-105	-120	-15	-1.095	-110	
(-) Comercialização	-45	-219	-174	-2.538	-254	
(-) Impostos e Taxas	-294	-507	-213	-3.601	-360	
(-) Despesas Administrativas / RH	-1.119	-1.240	-121	-12.851	-1.285	
(-) Outras Despesas Operacionais	-10	-10	0	-242	-24	
(-) Despesas Judiciais	-481	56	538	-4.410	-441	
(-) Relacionamento com Sócios			0	0	0	
(-) Outras Saídas			0	0	0	
Pagamentos	-2.077	-2.059	18	-24.846	-2.485	-1%
Geração Operacional Líquida	-7	488	495	4.249	425	-6664%
Receitas/Despesas Financeiras	102	178	76	609	61	75%
(-) Juros SFH	0	0	0	-23	-2	
(-) Juros Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Despesas Financeiras	-29	-31	-2	-310	-31	
Receitas Financeiras	131	209	78	942	94	
Investimentos	120	120	0	6.969	697	0%
(+) Venda de Terrenos/Desfa de Societar	120	120	0	6.834	683	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	0	0	0	135	14	
Financiamentos	0	0	0	-1.290	-129	#DIV/0!
(+) Liberação - Financiamento SFH	0	0	0	0	0	
(-) Amortização Financiamento SFH	0	0	0	-1.290	-129	
(+) Liberação - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
Variação de Caixa	214	786	572	10.536	1.054	267%
Saldo Final - Caixa Financeiro	17.766	18.552	786	18.552	1.855	4%

PAGAMENTOS

Pagamentos tiveram alta em outubro/23

Em outubro/23, os *Pagamentos* totalizaram R\$ 2 milhões, o que representa um aumento de R\$ 18 mil quando comparado ao mês anterior.

A rubrica "**Custo de Construção**" registrou redução de R\$ 4 mil em outubro/23.

A rubrica "**Incorporação/Comercialização**" registrou aumento de R\$ 190 mil em outubro/23, totalizando R\$ 340 mil, ante uma saída de caixa de R\$ 150 mil em setembro/23.

- o A Rossi esclareceu que: "**Com a realização do concurso de credores das 5 unidades arrematadas, parte dos valores foi destinado para pagamento de débitos de IPTU e condomínio dos imóveis, ocasionando um aumento nas despesas de comercialização do mês de outubro**".

A rubrica "**Impostos e Taxas**" encerrou outubro/23 em R\$ 507 mil. Quando comparado ao mês anterior, apresentou aumento de R\$ 213 mil.

- o A Rossi esclareceu que: "**O aumento deve-se ao pagamento dos impostos com regime de apuração trimestral, referentes a setembro, que foram pagos neste mês de outubro. Além destes, parte significativa dos impostos pagos são apurados com base nas entradas de caixa realizadas no mês anterior, com base no regime de lucro presumido (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL)**".

A rubrica "**Despesas Administrativas/RH**" encerrou outubro/2023 em R\$ 1,2 milhões, o que representa uma alta de R\$ 121 mil (alta de 11%) quando comparado ao mês anterior.

A rubrica "**Despesas Judiciais**" registrou redução na saída de caixa na ordem de R\$ 538 mil, atingindo o valor de R\$ 56 mil em outubro/23.

4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



Demonstração

01 a 31 de Outubro de 2023

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial

	(B) Set/23	(B) Out/23	Varição (B-A)	Acumulado 2023	Média 2023	Var. % (B/A)
Em milhares de Reais R\$						
Saldo Inicial - Caixa Financeiro	17.552	17.766	214	8.015	802	1%
Repasso Receita	2.070	2.547	477	29.095	2.910	
Amortização SFH	0	0	0	0	0	
Entradas	2.070	2.547	477	26.548	2.655	23%
(-) Custo de Construção	-23	-19	4	-109	-11	
(-) Rescisões	0	0	0	0	0	
(-) Terreno	0	0	0	0	0	
(-) Incorporação / Comercialização	-150	-340	-190	-3.633	-363	
(-) Incorporação	-105	-120	-15	-1.095	-110	
(-) Comercialização	-45	-219	-174	-2.538	-254	
(-) Impostos e Taxas	-294	-507	-213	-3.601	-360	
(-) Despesas Administrativas / RH	-1.119	-1.240	-121	-12.851	-1.285	
(-) Outras Despesas Operacionais	-10	-10	0	-242	-24	
(-) Despesas Judiciais	-481	56	538	-4.410	-441	
(-) Relacionamento com Sócios	0	0	0	0	0	
(-) Outras Saídas	0	0	0	0	0	
Pagamentos	-2.077	-2.059	18	-24.846	-2.485	-1%
Geração Operacional Líquida	-7	488	495	4.249	425	-6664%
Receitas/Despesas Financeiras	102	178	76	609	61	75%
(-) Juros SFH	0	0	0	-23	-2	
(-) Juros Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Despesas Financeiras	-29	-31	-2	-310	-31	
Receitas Financeiras	131	209	78	942	94	
Investimentos	120	120	0	6.969	697	0%
(+) Venda de Terrenos/Desfa de Societar	120	120	0	6.834	683	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	0	0	0	135	14	
Financiamentos	0	0	0	-1.290	-129	#DIV/0!
(+) Liberação - Financiamento SFH	0	0	0	0	0	
(-) Amortização Financiamento SFH	0	0	0	-1.290	-129	
(+) Liberação - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
Variação de Caixa	214	786	572	10.536	1.054	267%
Saldo Final - Caixa Financeiro	17.766	18.552	786	18.552	1.855	4%

Receitas Financeiras, Investimentos e Financiamentos

As Recuperandas registraram "**Receitas e Despesas Financeiras**" de R\$ 178 mil em outubro/23.

Já a rubrica de "**Investimentos**" registrou entrada de caixa na ordem de R\$ 120 mil.

- o A Rossi informou que: O "**valor foi recebido da construtora Diagonal e está relacionado ao acordo para desfazimento da parceria societária que existia entre as Companhias. Recebemos R\$ 1 milhão em março e receberemos aproximadamente R\$ 120 mil por mês até março/24.**"

GERAÇÃO OPERACIONAL LÍQUIDA

O patamar de Entradas em outubro/23, de R\$ 2,5 milhões, foi superior ao total das saídas de caixa de Pagamentos no mês, de R\$ 2 milhões, o que contribuiu diretamente para o saldo positivo de R\$ 488 mil na Geração Operacional Líquida das Recuperandas.

SALDO FINAL – CAIXA FINANCEIRO

A variação do caixa financeiro foi de R\$ 572 mil positivo (alta de 267%) por conta de: (i) geração de caixa líquida positiva de R\$ 488 mil; (ii) receita e despesas financeira positiva de R\$ 178 mil; (iii) investimentos de R\$ 120 mil; e (iv) nenhuma movimentação quanto aos financiamentos.

4.2. BALANÇO PATROMINIAL DAS RECUPERANDAS



Demonstração 3º Trimestre de 2023.

Tabela 3 – Balanço Patrimonial, Ativo.

Em milhares de Reais R\$	(A) 2T23	(B) 3T23	(B-A) Variação	% H	Questões
Ativo					
Circulante	354.694	330.473	- 24.221	-6,8%	
Caixa e equivalentes de caixa	4.913	3.922	- 991	-20,2%	
Títulos e valores mobiliários	5.153	13.515	8.362	162,3%	
Contas a receber de clientes	66.226	56.960	- 9.266	-14,0%	01
Imóveis a comercializar	265.233	243.256	- 21.977	-8,3%	02
Outros créditos	13.169	12.820	- 349	-2,7%	
Não circulante	290.347	295.676	5.329	1,8%	
Contas a receber de clientes	33.313	32.846	- 467	-1,4%	
Imóveis a comercializar	184.066	184.066	-	0,0%	
Depósitos judiciais	43.922	43.899	- 23	-0,1%	
Partes relacionadas	3.604	3.601	- 3	-0,1%	
Investimentos	24.590	30.644	6.054	24,6%	03
Imobilizado	183	135	- 48	-26,2%	
Intangível	669	485	- 184	-27,5%	
Ativo Total	645.041	626.149	- 18.892	-2,9%	

Ativo Circulante e não Circulante

Caixa Contábil das Recuperandas obteve aumento de R\$ 7,3 milhões no 3T23.

O Ativo Total das Recuperandas apresentou redução de R\$ 18,8 milhões no 3T23 na comparação com o trimestre anterior, sendo decorrente da: (i) redução de R\$ 24,2 milhões, no Ativo Circulante; e (ii) aumento de R\$ 5,3 milhões, no Ativo Não Circulante. As variações do **Ativo Circulante e Ativo não Circulante** foram influenciadas por:

1. A rubrica "Contas a receber de clientes" apresentou, no 3T23, redução de R\$ 9,3 milhões (queda de 14,0) quando comparada ao 2T23. A Rossi esclareceu que: **"A redução evidenciada em "Contas a Receber de Clientes" refere-se a recebimento de clientes ocorrida durante o 3T23"**.
2. A rubrica "Imóveis a Comercializar" apresentou, no 3T23, queda de R\$ 22 milhões (queda de 8,3%) quando comparada ao 2T23. A Rossi esclareceu que: **"A redução no 3T23, foi ocasionada pela venda de imóveis concluídos e pela contabilização de provisão para distrato (contrapartida custo dos imóveis vendidos)"**.
3. A rubrica "Investimentos" apresentou, no 3T23, aumento de R\$ 6 milhões (alta de 24,6%) quando comparado ao 2T23. A Rossi esclareceu que: **"Refere-se aos resultados apurados em empreendimentos em que a Companhia não é controladora, consolidados através de equivalência patrimonial (Critério MEP)"**.

4.2. BALANÇO PATROMINIAL DAS RECUPERANDAS



Demonstração 3º Trimestre de 2023.

Tabela 3 – Balanço Patrimonial, Passivo

Em milhares de Reais R\$	(A) 2T23	(B) 3T23	(B-A) Variação	% H	Questões
Circulante	1.500.839	1.519.868	19.029	1%	
Empréstimos e Financiamentos	622.572	631.914	9.342	1,5%	01
Fornecedores	41.003	40.745	- 258	-0,6%	
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	-	0,0%	
Salários e encargos sociais	856	896	40	4,7%	
Impostos e contribuições a recolher	202.341	206.663	4.322	2,1%	02
Partes relacionadas	15.923	15.923	-	0,0%	
Impostos e contribuições diferidos	11.061	10.200	- 861	-7,8%	
Outras contas a pagar	606.929	613.373	6.444	1,1%	03
Não circulante	345.489	356.340	10.851	3,1%	
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	#DIV/0!	
Adiantamentos de clientes	55.787	55.787	-	0,0%	
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.321	-	0,0%	
Provisões para riscos	247.991	259.019	11.028	4,4%	04
Provisões para garantias de obras	458	458	-	0,0%	
Impostos e contribuições diferidos	20.965	20.664	- 301	-1,4%	
Provisão para perdas em Investimentos	8.950	9.091	141	1,6%	05
Outras contas a pagar	17	-	- 17	-100,0%	
Patrimônio líquido negativado	(1.201.287)	(1.250.076)	- 48.789	4,1%	
Total do passivo e patrimônio líquido	645.041	626.132	- 18.909	-2,9%	

Passivo Circulante e Não Circulante.

Outras Contas a Pagar apresentou aumento de R\$ 6,4 milhões no 3T23 e **Provisões para riscos** apresentou alta de R\$ 11 milhões no 3T23.

O Passivo Total das Recuperandas apresentou redução de R\$ 19 milhões no 3T23 na comparação com o trimestre anterior, sendo decorrente do aumento de: (i) R\$ 19 milhões, no Passivo Circulante; (ii) R\$ 10,9 milhões, no Passivo Não Circulante; e (iii) R\$ 48,8 milhões, no Patrimônio Líquido negativado. As variações do **Passivo Circulante e do Passivo não Circulante** foram influenciadas por:

1. A rubrica "Empréstimos e Financiamentos" apresentou, no 3T23, alta de R\$ 9,3 milhões (alta de 1,5%) quando comparado ao trimestre anterior. A Rossi esclareceu: **"Refere-se ao provisionamento de juros nos empréstimos e financiamentos da Companhia"**.
2. A rubrica "Impostos e Contribuições a recolher" apresentou, no 3T23, alta de R\$ 4,3 milhões (alta de 2,1%) quando comparado ao trimestre anterior: A Rossi esclareceu: **"O aumento deve-se pelo provisionamento de multas e juros referentes aos impostos em atraso"**.

4.2. BALANÇO PATROMINIAL DAS RECUPERANDAS



Demonstração 3º Trimestre de 2023.

Tabela 3 – Balanço Patrimonial, Passivo

Em milhares de Reais R\$	(A) 2T23	(B) 3T23	(B-A) Variação	% H	Questões
Circulante	1.500.839	1.519.868	19.029	1%	
Empréstimos e Financiamentos	622.572	631.914	9.342	1,5%	01
Fornecedores	41.003	40.745	- 258	-0,6%	
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	-	0,0%	
Salários e encargos sociais	856	896	40	4,7%	
Impostos e contribuições a recolher	202.341	206.663	4.322	2,1%	02
Partes relacionadas	15.923	15.923	-	0,0%	
Impostos e contribuições diferidos	11.061	10.200	- 861	-7,8%	
Outras contas a pagar	606.929	613.373	6.444	1,1%	03
Não circulante	345.489	356.340	10.851	3,1%	
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	#DIV/0!	
Adiantamentos de clientes	55.787	55.787	-	0,0%	
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.321	-	0,0%	
Provisões para riscos	247.991	259.019	11.028	4,4%	04
Provisões para garantias de obras	458	458	-	0,0%	
Impostos e contribuições diferidos	20.965	20.664	- 301	-1,4%	
Provisão para perdas em Investimentos	8.950	9.091	141	1,6%	05
Outras contas a pagar	17	-	- 17	-100,0%	
Patrimônio líquido negativado	(1.201.287)	(1.250.076)	- 48.789	4,1%	
Total do passivo e patrimônio líquido	645.041	626.132	- 18.909	-2,9%	

Passivo Circulante e Não Circulante.

Outras Contas a Pagar apresentou aumento de R\$ 6,4 milhões no 3T23 e Provisões para riscos apresentou alta de R\$ 11 milhões no 3T23.

- A rubrica "Outras Contas a Pagar" apresentou, no 3T23, aumento de R\$ 6,4 milhões (alta de 1,1%) quando comparado ao 2T23. A Rossi esclareceu que: **"A variação refere-se ao aumento no provisionamento do contas a pagar- contencioso. Esses Processos estavam suspensos. Passada a fase de suspensão, os mesmos foram reclassificados da rubrica de Provisão para risco para a rubrica de outras contas a pagar"**.
- A rubrica "Provisão para Risco" apresentou, no 3T23, aumento de R\$ 11 milhões (alta de 4,4%) quando comparado ao trimestre anterior. A Rossi esclareceu que: **"O aumento refere-se a novos processos e/ou processos que eram classificados como remoto/possível e migraram para a base de processos prováveis. Essa classificação é feita por nossos assessores jurídicos externos"**.
- A rubrica "Provisão para Perda com Investimento" apresentou, no 3T23, redução de R\$ 301 mil (queda de 1,6%) quando comparado ao trimestre anterior. A Rossi esclareceu que: **"Redução de investimento negativo em SPE's com critério de consolidação MEP"**.

4.2. BALANÇO PATROMINIAL DAS RECUPERANDAS



Demonstração 3º Trimestre de 2023.

Tabela 3 – Balanço Patrimonial, Patrimônio Líquido

Em milhares de Reais R\$	(B) 2T23	(B) 3T23	Varição (B) - (A)
Patrimônio líquido negativado	(1.201.287)	(1.250.076)	(48.787)
Capital social	2.654.090	2.654.090	-
Ações em tesouraria	(49.154)	(49.154)	-
Reserva de capital	70.107	70.107	-
Prejuízos acumulados	(3.875.130)	(3.923.376)	(48.246)
Participação dos não controladores	(1.200)	(1.743)	(543)

1. Prejuízos Acumulados apresentou alta de R\$ 48 milhões no 3T23.

Patrimônio Líquido

Prejuízos Acumulados teve aumento de R\$ 48,2 milhões no 3T23.

O Passivo Total das Recuperandas apresentou redução de R\$ 19 milhões no 3T23 na comparação com o trimestre anterior, sendo decorrente do aumento de: (i) R\$ 19 milhões, no Passivo Circulante; (ii) R\$ 10,9 milhões, no Passivo Não Circulante; e (iii) R\$ 48,8 milhões, no Patrimônio Líquido negativado.

- Lucro e Prejuízos Acumulados.** No 3T23, são de R\$ 3,9 bilhões, sendo que, quando comparado ao 2T23, representou aumento de R\$ 48,2 milhões.
- Ações em Tesouraria.** A Rossi esclareceu que: **"Atualmente, a Companhia possui 245.081 ações em Tesouraria, reservadas para fazer frente aos planos de remuneração dos executivos, que eram baseados em ações. Entretanto, todas estas ações encontram-se penhoradas, como garantia de execuções judiciais não pagas pela Companhia"**.

4.3. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DAS RECUPERANDAS



Demonstração 3º Trimestre de 2023.

Em milhares de Reais R\$	(B) 2T23	(C) 3T23	(B-A) Variação	% H	Questões
Receita de vendas, líquida dos distratos	14.091	7.352	-6.739	-48%	01
Receita de vendas, líquida dos distratos	14.091	7.352	-6.739		
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-11.267	-21.977	-10.710	95%	02
Resultado bruto	2.824	-14.625	-17.449		
Margem Bruta %	20,0%	-198,9%			
Administrativas	-3.298	-2.925	373	-11%	03
Comerciais	-1.329	-1.388	-59	4%	
Remuneração da Administração e Diretoria	-735	-923	-188	26%	04
Depreciações e amortizações	-194	-232	-38	20%	
Resultado de equivalência patrimonial	-7	5.176	5.183	-74043%	05
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	-29.782	-24.997	4.785	-16%	06
Receitas / Despesas Operacionais	-35.345	-25.289	10.056	-28%	
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-32.521	-39.914	-7.393	23%	
Margem EBITDA %	-229,4%	-539,7%			
Receitas financeiras	542	506	-36	-7%	
Despesas financeiras	-9.667	-9.970	-303	3%	
Resultado Financeiro	-9.125	-9.464	-339	4%	
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	-541	-195	346	-64%	
Diferidos	-625	782	1.407	-225%	
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.166	587	1.753	-150%	
Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-42.812	-48.791	-5.979	14%	
Margem Líquida %	-303,8%	-663,6%			

Demonstração do Resultado

O Lucro/Prejuízo Consolidado foi de R\$ 48,8 milhões negativos registrados pelas Recuperandas no 3T23. Quando comparado ao 2T23, a Margem líquida negativa foi de 663,6%.

- 1. Receitas de Vendas líquidas dos Distrato** apresentaram redução de R\$ 6,7 milhões (queda de 48%) quando comparado ao trimestre anterior. A Rossi esclareceu que: "**Refere-se a reversão na provisão para distrato (receita)**"
- 2. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados** apresentou alta de R\$ 10,7 milhões no 3T23. A Rossi esclareceu que: "**A rubrica de 'custos dos imóveis vendidos' é composta por: (i) custos de unidades vendidas no 3T23 e (ii) reversão de provisão para distrato de vendas (custo)**".
- 3. Despesas Administrativas** apresentaram redução de R\$ 373 mil (queda de 11%) no 3T23 quando comparado ao trimestre anterior. A Rossi esclareceu que: "**Refere-se a redução em salários e benefícios de empregados**".

4.3. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DAS RECUPERANDAS



Demonstração 3º Trimestre de 2023.

Em milhares de Reais R\$	(B) 2T23	(C) 3T23	(B-A) Variação	% H	Questões
Receita de vendas, líquida dos distratos	14.091	7.352	-6.739	-48%	01
Receita de vendas, líquida dos distratos	14.091	7.352	-6.739		
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-11.267	-21.977	-10.710	95%	02
Resultado bruto	2.824	-14.625	-17.449		
Margem Bruta %	20,0%	-198,9%			
Administrativas	-3.298	-2.925	373	-11%	03
Comerciais	-1.329	-1.388	-59	4%	
Remuneração da Administração e Diretoria	-735	-923	-188	26%	04
Depreciações e amortizações	-194	-232	-38	20%	
Resultado de equivalência patrimonial	-7	5.176	5.183	-74043%	05
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	-29.782	-24.997	4.785	-16%	06
Receitas / Despesas Operacionais	-35.345	-25.289	10.056	-28%	
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-32.521	-39.914	-7.393	23%	
Margem EBITDA %	-229,4%	-539,7%			
Receitas financeiras	542	506	-36	-7%	
Despesas financeiras	-9.667	-9.970	-303	3%	
Resultado Financeiro	-9.125	-9.464	-339	4%	
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	-541	-195	346	-64%	
Diferidos	-625	782	1.407	-225%	
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.166	587	1.753	-150%	
Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-42.812	-48.791	-5.979	14%	
Margem Líquida %	-303,8%	-663,6%			

Demonstração do Resultado

O Lucro/Prejuízo Consolidado foi de R\$ 48,8 milhões negativos registrados pelas Recuperandas no 3T23. Quando comparado ao 2T23, a Margem líquida negativa foi de 663,6%.

4. **Remuneração da Administração e Diretoria** apresentou, no 3T23, aumento de R\$ 188 mil (alta de 26%) quando comparado ao trimestre anterior. A Rossi esclareceu que: **"Refere-se ao pagamento de parcela do programa de remuneração variável da Companhia, já mencionando no RMA de ago/23. Trata-se de um programa de bonificação anual, que objetiva a retenção dos executivos envolvidos e que consiste no pagamento de remuneração variável, complementar à remuneração fixa mensal. O valor desta bonificação é atrelado ao cumprimento de metas estratégicas específicas, pré-estabelecidas pelo Conselho de Administração, relacionadas à geração de caixa e à redução dos passivos da Companhia. O programa é anual e os participantes são os Gerentes e Diretores da Companhia"**.

4.3. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DAS RECUPERANDAS



Demonstração 3º Trimestre de 2023.

Em milhares de Reais R\$	(B) 2T23	(C) 3T23	(B-A) Variação	% H	Questões
Receita de vendas, líquida dos distratos	14.091	7.352	-6.739	-48%	01
Receita de vendas, líquida dos distratos	14.091	7.352	-6.739		
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-11.267	-21.977	-10.710	95%	02
Resultado bruto	2.824	-14.625	-17.449		
Margem Bruta %	20,0%	-198,9%			
Administrativas	-3.298	-2.925	373	-11%	03
Comerciais	-1.329	-1.388	-59	4%	
Remuneração da Administração e Diretoria	-735	-923	-188	26%	04
Depreciações e amortizações	-194	-232	-38	20%	
Resultado de equivalência patrimonial	-7	5.176	5.183	-74043%	05
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	-29.782	-24.997	4.785	-16%	06
Receitas / Despesas Operacionais	-35.345	-25.289	10.056	-28%	
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-32.521	-39.914	-7.393	23%	
Margem EBITDA %	-229,4%	-539,7%			
Receitas financeiras	542	506	-36	-7%	
Despesas financeiras	-9.667	-9.970	-303	3%	
Resultado Financeiro	-9.125	-9.464	-339	4%	
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	-541	-195	346	-64%	
Diferidos	-625	782	1.407	-225%	
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.166	587	1.753	-150%	
Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-42.812	-48.791	-5.979	14%	
Margem Líquida %	-303,8%	-663,6%			

Demonstração do Resultado

O Lucro/Prejuízo Consolidado foi de R\$ 48,8 milhões negativos registrados pelas Recuperandas no 3T23. Quando comparado ao 2T23, a Margem líquida negativa foi de 663,6%.

7. **Outras (despesas) Receitas Operacionais** demonstrou, no 3T23, redução de R\$ 4,8 milhões (queda de 16%) quando comparado ao trimestre anterior. A Rossi esclareceu que: "**A redução em "Outras (Despesas) receitas operacionais" refere-se a (i) menor provisionamento de juros e multas referente a impostos em atraso e (ii) não provisionamento de Impairment, realizado apenas no 2T23".**

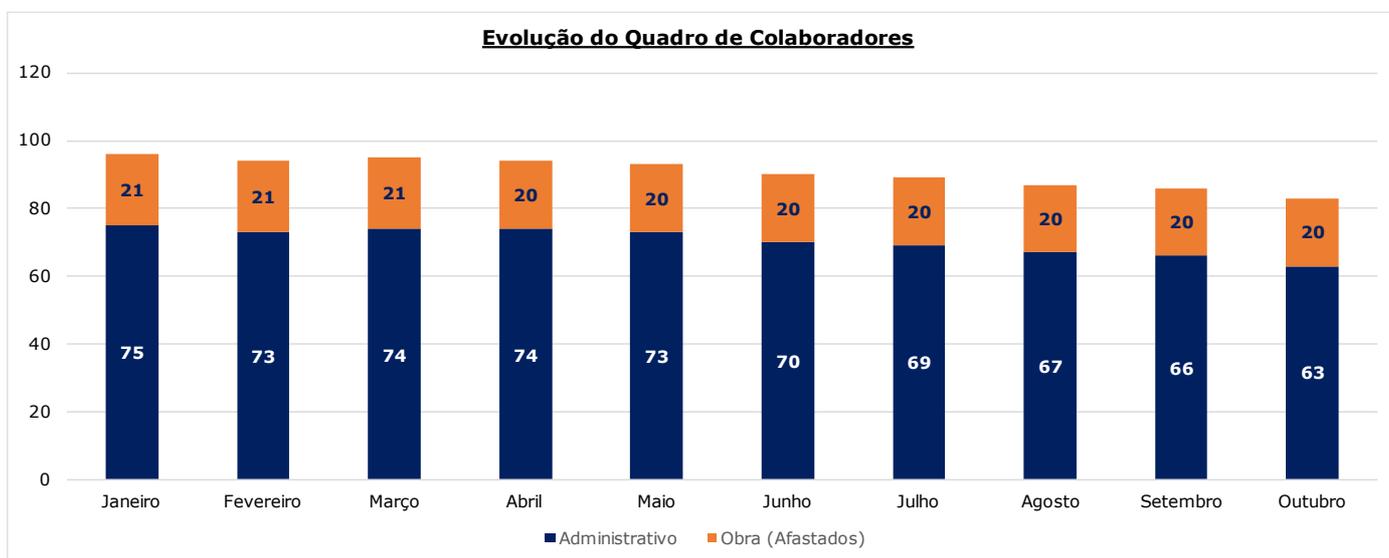
8. **Resultado de Equivalência patrimonial** demonstrou, no 3T23, aumento de R\$ 5 milhões (alta de 74043%) quando comparado ao 2T23. A Rossi esclareceu que: "**Refere-se aos resultados apurados nas vendas de empreendimentos em que a Companhia não é controladora (Critério MEP)".**

5. Evolução do quadro de Colaboradores.



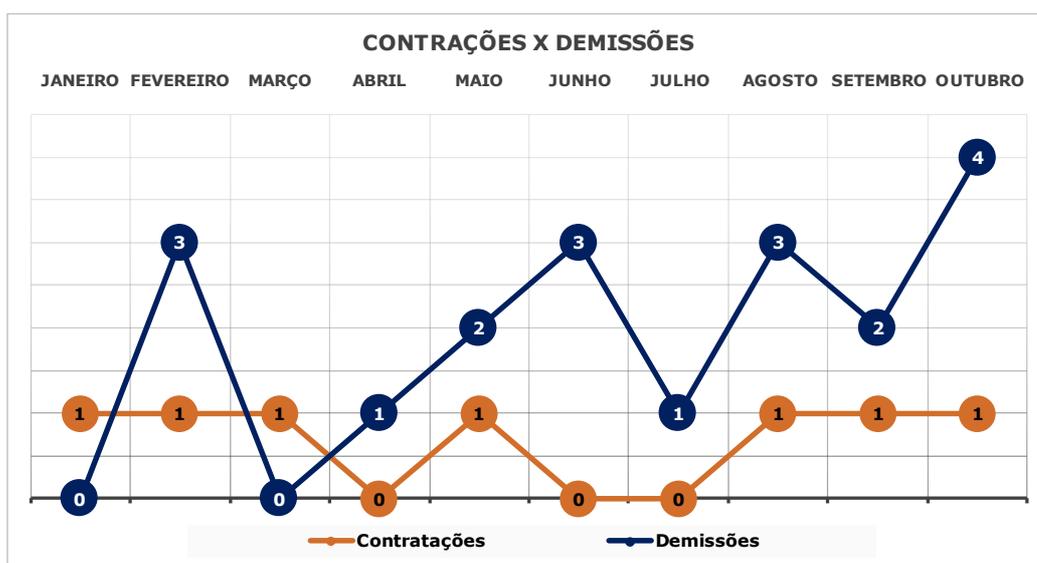
Demonstração

01 a 31 de Outubro de 2023



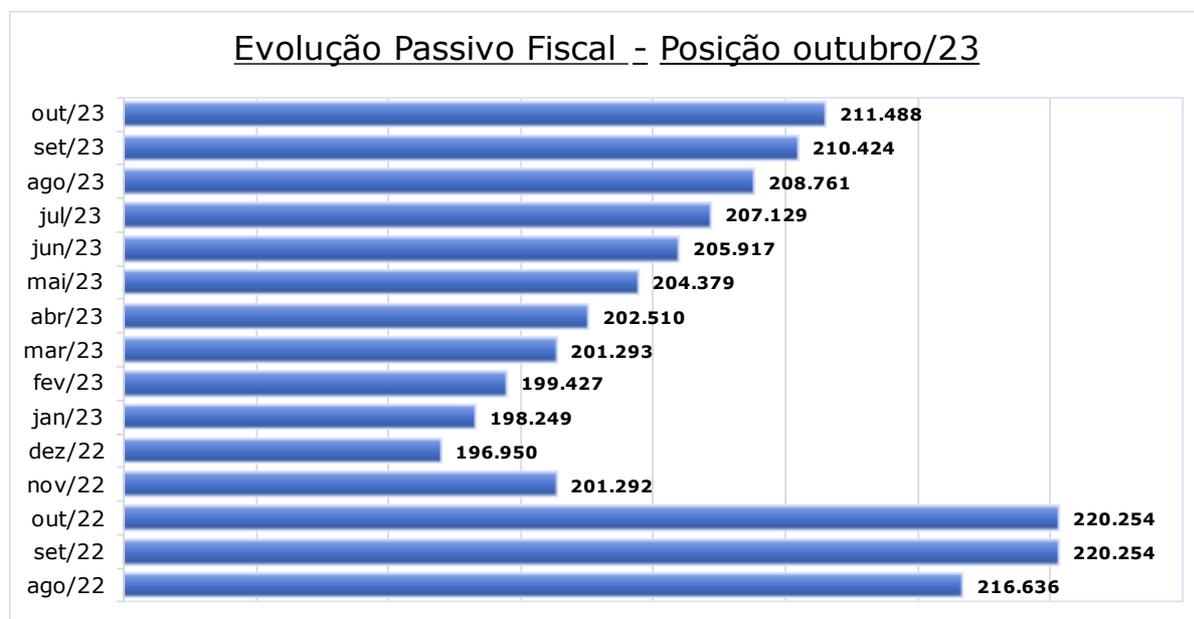
A evolução do quadro de funcionários/colaboradores das Recuperandas (acima) foi elaborada com base nas informações disponibilizadas pela Administração da Rossi referentes às contratações e demissões.

Segundo a Rossi, de jan/23 a out/23, foram admitidos 7 (sete) colaboradores e demitidos 19 (dezenove). Conforme informações contidas no fluxo de caixa gerencial da Recuperanda de outubro/23, os gastos com colaboradores foram na ordem de R\$ 485 mil.



6. PASSIVO FISCAL – Outubro - 2023

TRIBUTOS				
IMPOSTOS	PRINCIPAL (R\$)	MULTA (R\$)	JUROS (R\$)	TOTAL
PIS A RECOLHER	4.592	915	1.392	6.900
COFINS A RECOLHER	22.057	4.396	6.689	33.142
IRPJ A RECOLHER	69.724	13.943	20.163	103.830
CSLL A RECOLHER	27.612	5.521	8.010	41.144
CSRF A RECOLHER	75	7	36	46
ISS A RECOLHER	1.412	282	447	2.141
IRRF A RECOLHER	163	30	16	209
RET A RECOLHER	15.867	3.173	4.868	23.909
INSS A RECOLHER	-	291	59	431
CPRB A RECOLHER	387	77	136	600
Total	141.599	28.286	41.603	211.488,45



Passivo Fiscal

A Rossi demonstrou que o seu passivo fiscal (principal + multa e juros) totaliza R\$ 211 milhões em outubro/2023. Quando comparado a setembro/23, apresentou aumento de R\$ 1 milhão (alta de 1%). A Rossi informou que: "Depois de protocolarmos e formalizarmos a nossa proposta de transação individual junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em agosto, foi designado um procurador para atuar no caso, que já realizou uma primeira reunião conosco, mas ainda não nos retornou quanto à nossa proposta de repactuação das dívidas fiscais."

7. RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO AJ

No último mês, o Administrador Judicial continuou tomando as providências relacionadas à Assembleia Geral de Credores. Em primeira convocação, ocorrida em 15.08.2023, não foi alcançado o quórum de instalação exigido pelo artigo 37, §2º, da Lei 11.101/2005.

Em segunda convocação, realizada no dia 22.08.2023, a maioria dos credores deliberou pela suspensão da Assembleia e a sua retomada de forma virtual no dia 18.10.2023, às 11:00 horas. Na citada data, os Credores aprovaram nova suspensão, de modo que a Assembleia foi retomada no dia 08.11.2023, às 11:00hs, na modalidade virtual.

Conforme consta da Ata e do Laudo de Votação acostados nos autos da RJ às fls. 65.996/66.356, em 08.11.2023, o Plano de Recuperação Judicial foi aprovado por todas as 4 classes, nos termos do artigo 45 da Lei 11.101/05.

A Administração Judicial esclarece que, para fins de resultado das votações, o cômputo foi feito considerando o cenário estabelecido pela decisão em vigor proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (nos Agravos nº 2249427-79.2022.8.26.0000 e 2250467-96.2022.8.26.0000), gerando-se os Laudos denominados como "Cenário 1" (com consolidação substancial, excluindo-se as SPEs com patrimônio de afetação e seus credores).

Para fins de transparência e cumprimento das decisões judiciais proferidas tanto pelo TJ/SP quanto por este MM. Juízo às fls. 49.264, 57.892 e 59.541, foi apresentado nos autos da RJ os Laudos de Credenciamento e de Votação relativos aos 2 cenários alternativos (Cenário 2 - com consolidação substancial, incluindo as SPEs com patrimônio de afetação e seus credores, bem como liminares para cômputo de votos; e Cenário 3 - sem consolidação substancial, incluindo a votação segregada de cada SPEs com patrimônio de afetação e seus credores).

Os documentos referentes à ata da AGC estarão disponíveis para consulta no site <https://ajwald.com.br/grupo-rossi/pecas-processuais/>.

Diante da aprovação do PRJ, que foi homologado com ressalvas por este MM. Juízo às fls. 67.948/68.007, o AJ disponibilizou no site da Recuperação Judicial formulário digital para os credores realizarem a escolha da opção de pagamento dos seus créditos (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/opcao-de-pagamento/>), cujo prazo se encerra em 28.12.2023.

7. RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO AJ

Além disso, mensalmente, o AJ vem apresentado nos autos da RJ o Relatório de Habilitações de Crédito Trabalhista e Justiça Comum, já tendo sido anotadas 457 solicitações decorrentes de relação de trabalho e da justiça comum/cível.

Ademais, o AJ segue concentrado no esclarecimento de dúvidas apresentadas por Credores, sendo contactado diariamente pelos canais disponibilizados, seja por e-mail (credorrossi@ajwald.com.br), seja por telefone (+55 21 2272-9300).

Periodicamente, são apresentadas respostas a ofícios e solicitações endereçadas diretamente ao AJ pelos mais diversos Tribunais do País. Para melhor atender aos Credores e viabilizar o amplo acesso às informações, o Administrador Judicial disponibiliza no site da recuperação judicial as principais peças do processo e as informações relevantes (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/>), cujo conteúdo é periodicamente atualizado.

No site, os interessados têm acesso ao Plano de Recuperação Judicial aprovado e a relação de credores prevista no art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/05.

Em relação ao RMA, a Administração Judicial prossegue analisando e questionando as informações fornecidas pelas Recuperandas, bem como solicitando novos dados, principalmente de natureza financeira e contábil.



WALD·AJ
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

WALD·AJ
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

*Rua Gen. Venâncio Flores
305, 10º andar, Leblon
CEP 22441-090
Rio de Janeiro, RJ - Brasil*

*Avenida Juscelino Kubitschek,
nº 510, 8º andar
CEP 04543-906
São Paulo, SP - Brasil*

RIO BRANCO
CONSULTORES ASSOCIADOS

*Av. Marquês de São Vicente, 446
Conjunto 1206 - Barra Funda
CEP 01139-000 - São Paulo, SP - Brasil*