

RELATÓRIO
MENSAL DE
ATIVIDADES

ROSSI

Dezembro - 2022

10 . Fevereiro . 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	07
5 Passivo Fiscal	12
6 Relatório de Atividades do AJ	13
7 Manifestação do Administrador Judicial	14

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 em relação ao mês de dezembro de 2022.

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 de Fluxo de Caixa de dezembro de 2022. Dessa maneira, para a elaboração do relatório, foram recebido o Fluxo de Caixa do Grupo Rossi Residencial de forma consolidado, referentes dezembro de 2022.

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 31 de janeiro 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

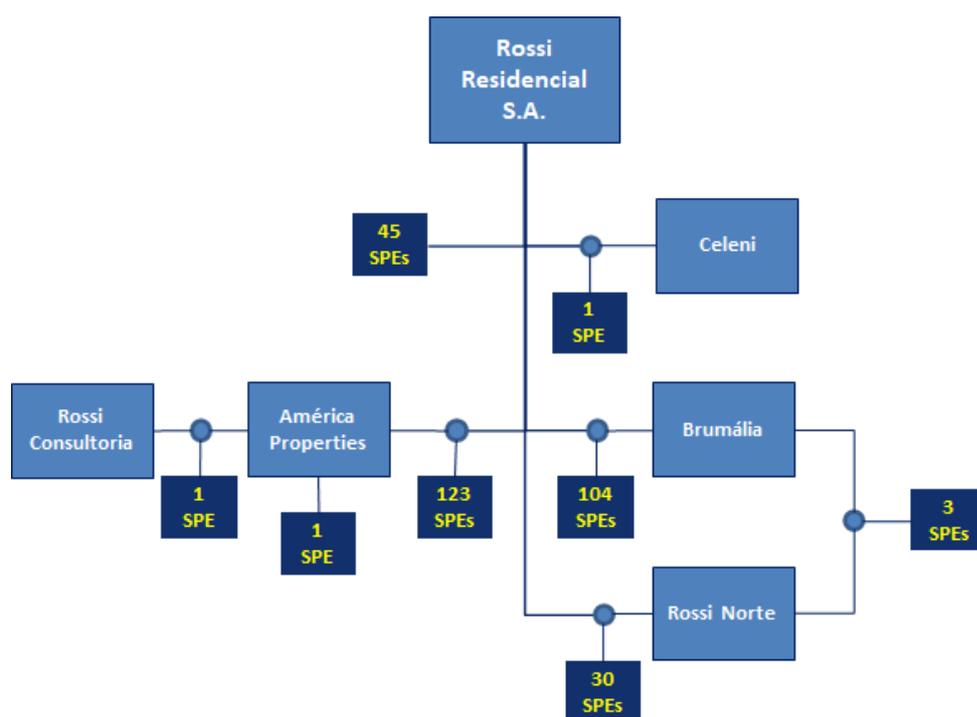
RIO BRANCO
CONSULTORES ASSOCIADOS

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

Não foram divulgados Fatos Relevantes pela Companhia no período compreendido entre o protocolo do último Relatório de Atividades pelo Administrador Judicial e o apresentado na presente data.

4. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA GERENCIAL

DESTAQUES



Demonstração

01 a 31 dez. 2022

- **Geração de Caixa Operacional Líquida das Recuperandas** foi de R\$ 448 mil positivo em dez./2022.
- **Entradas** apresentaram aumento de R\$ 164 mil comparado a nov./2022, atingindo o patamar de R\$ 2,2 milhões em dez./2022.
- A rubrica **Pagamentos** apresentou redução de R\$ 62 mil em dez./2022, atingindo o patamar de R\$ 1,8 milhões.
- A rubrica **Receitas e Despesas Financeiras** apresentou entrada de caixa na ordem de R\$ 8 mil em dez./2022.
- A rubrica **Investimentos** apresentou entrada de caixa na ordem de R\$501 mil em dez./2022.
- A rubrica **Financiamentos** apresentou saída de caixa na ordem de R\$ 1,3 milhão em dez./2022.
- O **Saldo Final do Caixa Financeiro das Recuperandas** teve redução de R\$ 405 mil em dez./2022, totalizando R\$ 8 milhões.

4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL

A Geração de Caixa Operacional Líquida das Recuperandas foi R\$ 448 mil positivo em dez./2022.

- A Geração de Caixa Operacional Líquida das Recuperandas foi positiva em R\$ 448 mil no mês de dez./22, após resultado positivo de R\$ 221 mil observado no mês anterior (Figura 1). Na comparação com o mês de nov./22, as Entradas registraram alta de R\$ 666 mil, atingindo o patamar de R\$ 2,7 milhões, enquanto as saídas de caixa com Pagamentos registram redução de R\$ 58 mil, atingindo o patamar de R\$ 3,1 milhões (Figura 2).
- Dessa forma, a variação do Saldo Final do Caixa Financeiro das Recuperandas foi negativa em R\$ 405 mil em dez./22, resultando em montante de R\$ 8 milhões (Figura 3), correspondente a uma redução de 5% em relação ao mês anterior.
- Considerações detalhadas das variações serão analisadas nas próximas páginas.

Figura 1. Geração de Caixa Operacional Líquida – Saldo mensal em R\$ milhares

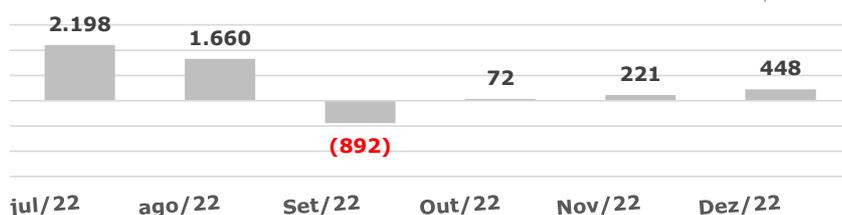


Figura 2. Evolução mensal . Receitas x Pagamentos Operacionais

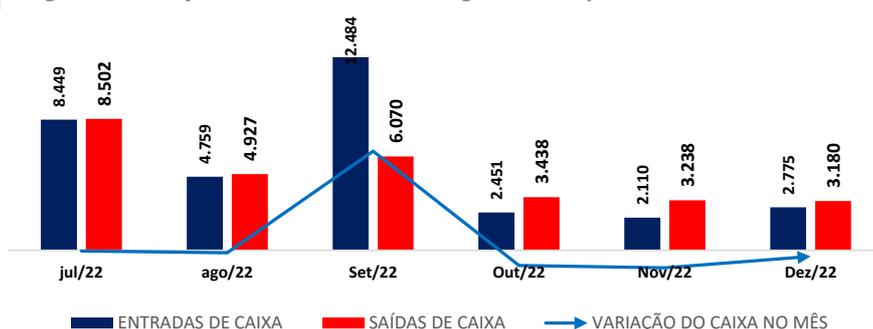
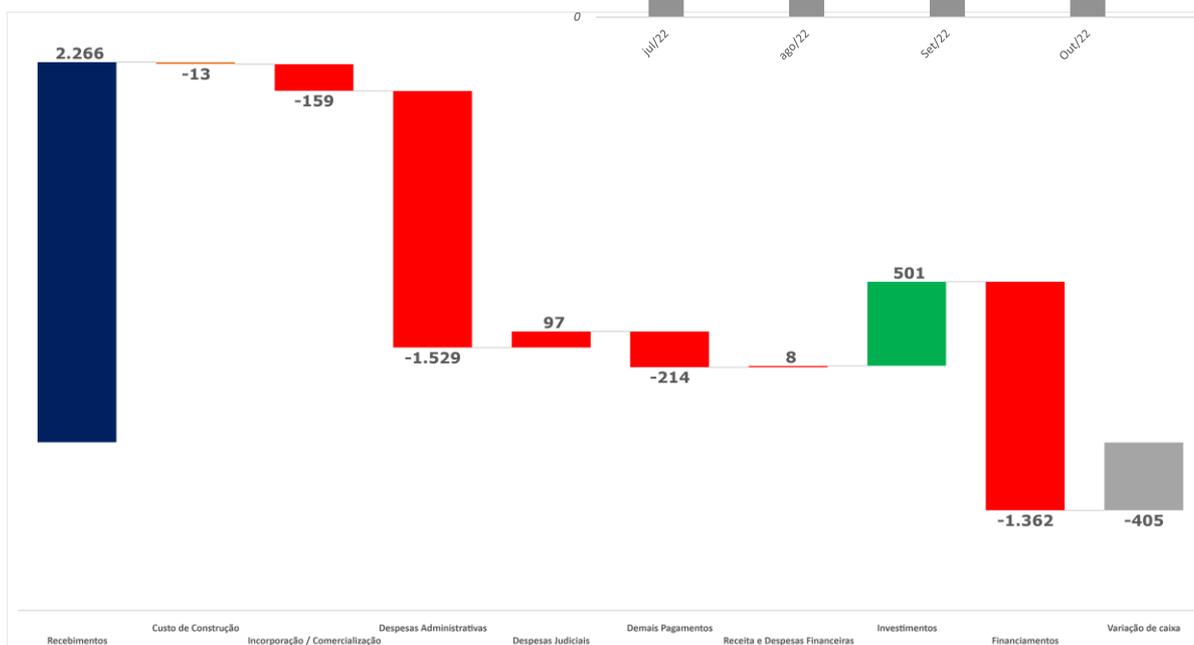
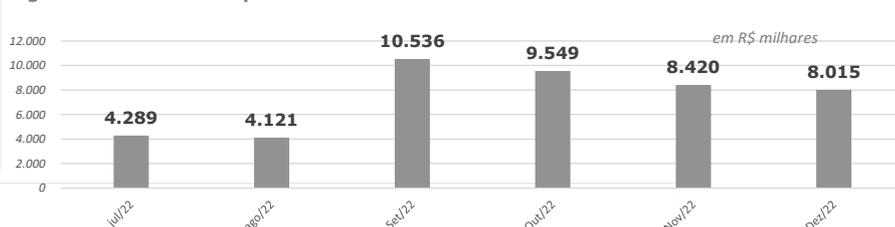


Figura 3. Caixa – Recuperandas - mensal – Saldo Final em R\$ milhares



4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



Demonstração 01 a 31 de dez. - 2022

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial -

Em milhares de Reais R\$	(A) Nov/22	(B) Dez/22	Varição (B-A)
Saldo Inicial - Caixa Financeiro	9.549	8.420	
Repasso Receita	2.101	2.266	164
Amortização SFH			
Entradas	2.101	2.266	
(-) Custo de Construção	(20)	(13)	8
(-) Rescisões	0	0	0
(-) Terreno	0	0	0
(-) Incorporação / Comercialização	(207)	(159)	48
(-) Incorporação	(88)	(89)	(2)
(-) Comercialização	(120)	(70)	50
(-) Impostos e Taxas	(126)	(204)	(78)
(-) Despesas Administrativas / RH	(1.417)	(1.529)	(112)
(-) Outras Despesas Operacionais	(10)	(10)	0
(-) Despesas Judiciais	(99)	97	196
(-) Relacionamento com Sócios	-	-	0
(-) Outras Saídas	-	-	0
Pagamentos	(1.880)	(1.818)	62
Geração Operacional Líquida	221	448	226
Receitas/Despesas Financeiras	8	8	0
(-) Juros SFH	-	6,41	6
(-) Juros Dívida Corporativa	-	-	0
(-) Despesas Financeiras	(35)	(50)	(15)
Receitas Financeiras	50	58	9
Investimentos	-	501	501
(+) Venda de Terrenos	-	501	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	-	-	
Financiamentos	(1.358)	(1.362)	(4)
(+) Liberação - Financiamento SFH			
(-) Amortização Financiamento SFH	(1.358)	(1.362)	(4)
(+) Liberação - Dívida Corporativa	-	-	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	-	-	
Varição de Caixa	(1.129)	(405)	724
Saldo Final - Caixa Financeiro	8.420	8.015	(405)

Entradas

Entradas tiveram alta em dez./22.

Em dez./22, houve aumento das Entradas em R\$164 mil quando comparado ao mês anterior (alta de 7,82%), atingindo a cifra de R\$ 2,2 milhões.

A rubrica *Repasso Receita* registrou alta de R\$ 164 mil em dez./22, totalizando R\$ 2,2 milhões, ante uma arrecadação de R\$ 2,1 milhões em nov./22.

- o A Administração explicou que, em dezembro, "houve um aumento no volume de clientes que nos procuraram para renegociar e quitar o seu saldo devedor inadimplente, ocasionando um aumento na entrada de caixa. Acreditamos tratar-se de um efeito sazonal, que está associado ao recebimento do 13o salário e férias por estas pessoas".

A rubrica *Amortização SFH* não apresentou movimentação nos meses de jul./2022, ago./2022, set./2022, out./2022, nov./22 e dez/22.

4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



Demonstração
01 a 31 de dez. - 2022

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial -

Em milhares de Reais R\$	(A) Nov/22	(B) Dez/22	Varição (B-A)
Saldo Inicial - Caixa Financeiro	9.549	8.420	
Repasse Receita	2.101	2.266	164
Amortização SFH			
Entradas	2.101	2.266	
(-) Custo de Construção	(20)	(13)	8
(-) Rescisões	0	0	0
(-) Terreno	0	0	0
(-) Incorporação / Comercialização	(207)	(159)	48
(-) Incorporação	(88)	(89)	(2)
(-) Comercialização	(120)	(70)	50
(-) Impostos e Taxas	(126)	(204)	(78)
(-) Despesas Administrativas / RH	(1.417)	(1.529)	(112)
(-) Outras Despesas Operacionais	(10)	(10)	0
(-) Despesas Judiciais	(99)	97	196
(-) Relacionamento com Sócios	-	-	0
(-) Outras Saídas	-	-	0
Pagamentos	(1.880)	(1.818)	62
Geração Operacional Líquida	221	448	226
Receitas/Despesas Financeiras	8	8	0
(-) Juros SFH	- 6,41	-	6
(-) Juros Dívida Corporativa	-	-	0
(-) Despesas Financeiras	(35)	(50)	(15)
Receitas Financeiras	50	58	9
Investimentos	-	501	501
(+) Venda de Terrenos	-	501	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	-	-	
Financiamentos	(1.358)	(1.362)	(4)
(+) Liberação - Financiamento SFH			
(-) Amortização Financiamento SFH	(1.358)	(1.362)	(4)
(+) Liberação - Dívida Corporativa	-	-	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	-	-	
Varição de Caixa	(1.129)	(405)	724
Saldo Final - Caixa Financeiro	8.420	8.015	(405)

PAGAMENTOS

Pagamentos tiveram redução em dez./22.

Em dez./22, os *Pagamentos* totalizaram R\$ 1,8 milhões, o que representa redução de R\$ 62 mil quando comparado ao mês anterior.

A rubrica *Custo de Construção* registrou redução de R\$ 8 mil em dez./22, totalizando R\$ 13 mil, ante uma saída de caixa de R\$ 20 mil em nov./22.

- A Administração esclareceu que "os gastos realizados com custo de construção referem-se à manutenção de unidades concluídas e acontecem de acordo com a demanda dos clientes. Em novembro, aconteceram gastos pontuais, que não foram realizados em dezembro".

A rubrica *Incorporação/Comercialização* registrou redução de R\$ 48 mil em dez./22, totalizando R\$ 159 mil, ante uma saída de caixa de R\$ 207 mil em nov./22.

- A Administração explicou que "a redução apresentada está ligada à redução das vendas, com a consequente diminuição das despesas com comercialização das unidades, IPTU e cotas condominiais das unidades de estoque".

A rubrica *Impostos e Taxas* encerrou dez./22 em 204 mil. Quando comparado ao mês anterior, apresentou aumento de R\$ 78 mil.

- A Administração justifica que "o aumento deve-se à tentativa da Companhia em regularizar parte do seu passivo fiscal junto à Receita Federal e manter-se em dia com o pagamento dos impostos correntes, o que não estávamos conseguindo fazer até o pedido de RJ".

A rubrica *Despesas Administrativas/RH* encerrou dez./2022 em R\$ 1,5 milhões, o que representa um aumento de R\$ 121 mil (alta de 7,9%) quando comparado ao mês anterior.

- A Administração explicou que, em dezembro, "houve um aumento no valor pago de férias aos funcionários, uma vez que a Companhia optou por entrar em férias coletivas durante o período do Natal e Ano Novo".

A rubrica *Despesas Judiciais* registrou uma entrada de caixa na ordem de R\$ 196 mil.

- A Administração explicou que "pagamento de acordos e processos judiciais, movidos contra a Companhia, foram suspenso após o pedido de Recuperação Judicial feito pela Companhia. E a 'entrada de caixa' refere-se ao levantamento de valores bloqueados judicialmente em períodos anteriores".

4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



Demonstração 01 a 31 de dez. - 2022

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial -

Em milhares de Reais R\$	(A) Nov/22	(B) Dez/22	Varição (B-A)
Saldo Inicial - Caixa Financeiro	9.549	8.420	
Repasse Receita	2.101	2.266	164
Amortização SFH			
Entradas	2.101	2.266	
(-) Custo de Construção	(20)	(13)	8
(-) Rescisões	0	0	0
(-) Terreno	0	0	0
(-) Incorporação / Comercialização	(207)	(159)	48
(-) Incorporação	(88)	(89)	(2)
(-) Comercialização	(120)	(70)	50
(-) Impostos e Taxas	(126)	(204)	(78)
(-) Despesas Administrativas / RH	(1.417)	(1.529)	(112)
(-) Outras Despesas Operacionais	(10)	(10)	0
(-) Despesas Judiciais	(99)	97	196
(-) Relacionamento com Sócios	-	-	0
(-) Outras Saídas	-	-	0
Pagamentos	(1.880)	(1.818)	62
Geração Operacional Líquida	221	448	226
Receitas/Despesas Financeiras	8	8	0
(-) Juros SFH	- 6,41	-	6
(-) Juros Dívida Corporativa	-	-	0
(-) Despesas Financeiras	(35)	(50)	(15)
Receitas Financeiras	50	58	9
Investimentos	-	501	501
(+) Venda de Terrenos	-	501	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	-	-	
Financiamentos	(1.358)	(1.362)	(4)
(+) Liberação - Financiamento SFH			
(-) Amortização Financiamento SFH	(1.358)	(1.362)	(4)
(+) Liberação - Dívida Corporativa	-	-	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	-	-	
Varição de Caixa	(1.129)	(405)	724
Saldo Final - Caixa Financeiro	8.420	8.015	(405)

Receitas Financeiras, Investimentos e Financiamentos

As Recuperandas registraram "Receitas e Despesas Financeiras", em dez./2022, de R\$ 8 mil. Já rubrica de "Investimentos", apresentou aumento de R\$ 501 mil. Na rubrica "Financiamento", foram amortizados R\$ 1,3 milhões.

As Receitas e despesas Financeiras registraram entrada de caixa de R\$ 8 mil em dez./2022.

- o A Administração explicou que mesmo com a manutenção da entrada de caixa de R\$ 8 mil em "Receitas e Despesas Financeiras" houve "um aumento em Despesas financeiras na ordem de R\$ 15 mil, este atrelado ao pagamento de multa e juros, relacionados aos impostos pagos em dezembro, que tinham data de vencimento em períodos anteriores".

Os Investimentos registraram entrada de caixa na ordem de R\$ 501 mil em dez./2022.

- o A Administração explicou que "a entrada de caixa está ligada ao recebimento, em dezembro, da venda de participação em três projetos da região de Campinas, voltados para o segmento econômico (programa Casa Verde e Amarela). O valor total desta venda foi de R\$ 15,3 milhões e, além destes R\$ 501 mil recebidos em dezembro, já havíamos recebido outros R\$ 500 mil em setembro. O restante do valor será pago de forma parcelada nos próximos 5 anos".

Os Financiamentos apresentaram amortização de caixa de R\$ 1,3 milhões em dez./2022 e, quando comparado ao mês anterior, houve uma alta na saída de R\$ 4 mil.

- o A Administração explicou que "as amortizações de SFH ocorrem mediante recebimento de valores dos clientes, cujos valores são recebidos em contas específicas e debitados automaticamente pelos bancos financiadores destes projetos. Em dezembro, foram amortizados R\$ 1.341 milhão pela CEF (empreendimento Rossi Reserva) e R\$ 21 mil pelo Banco do Brasil (empreendimentos Rossi Mais Parque da Lagoa e Espaço Vip). Em novembro, não houve recebimentos de valores e amortizações nos empreendimentos do Banco do Brasil".

GERAÇÃO OPERACIONAL LÍQUIDA

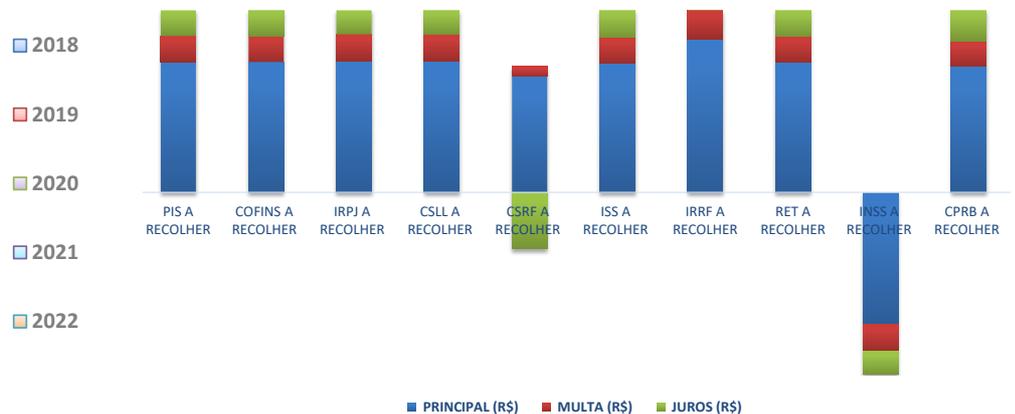
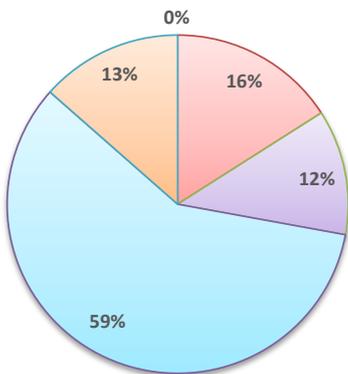
O patamar de Entradas em dez./22, de R\$ 2,2 milhões, foi superior ao total das saídas de caixa de Pagamentos (R\$ 1,8 milhões) no mês, o que contribuiu diretamente para o saldo positivo de R\$ 448 mil na Geração Operacional Líquida das Recuperandas.

SALDO FINAL - CAIXA FINANCEIRO

A variação do caixa financeiro foi de R\$ 405 mil negativa (queda de 64%) por conta de: (i) geração de caixa líquida de R\$ 448 mil; (ii) receita e despesas financeira positiva de R\$ 8 mil; e (iii) 1,3 milhão com amortização de financiamento SFH.

5. PASSIVO FISCAL

TRIBUTOS				
IMPOSTOS	PRINCIPAL (R\$)	MULTA (R\$)	JUROS (R\$)	TOTAL
PIS A RECOLHER	4.604,26	915,33	911,67	6.431,26
COFINS A RECOLHER	22.116,37	4.396,05	4.380,86	30.893,28
IRPJ A RECOLHER	69.874,85	13.942,71	12.843,26	96.660,82
CSLL A RECOLHER	27.684,56	5.521,22	5.111,61	38.317,38
CSRF A RECOLHER	82,45	7,18	40,19	49,45
ISS A RECOLHER	1.411,15	282,09	298,38	1.991,62
IRRF A RECOLHER	171,65	31,32	0,59	203,56
RET A RECOLHER	15.868,94	3.173,23	3.202,34	22.244,51
INSS A RECOLHER	- 291,31	- 58,78	- 50,97	- 401,06
CPRB A RECOLHER	386,51	77,30	95,70	559,51
Total	141.909,44	28.287,65	26.753,24	196.950,33



Passivo Fiscal

As Recuperandas demonstram que o seu passivo fiscal (principal + multa e juros) totalizam R\$ 196,9 milhões em dez./2022. Quando comparado a nov./22, apresentou uma redução de R\$ 4,3 milhões (queda de 2,4%).

Em relação à redução do passivo fiscal, a Administração esclareceu que a "reversão da provisão de passivo fiscal apontado tanto no RMA de nov/22 como no presente decorre de estarem afetados pela decadência os valores referentes aos tributos provisionados dos exercícios de 2016 e de 2017 e que não foram objeto de lançamento". Além disso, a Administração informou que "estão a providenciar as formalidades para transação tributária de seu passivo fiscal".

6. RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO AJ

Com a conclusão da fase administrativa, o Administrador Judicial apresentou a sua relação de credores prevista no art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/05, na qual foram listados 10.019 credores concursais, com uma dívida total do Grupo Rossi de R\$ 1.319.403.676,80.

Classe	Quantidade de Credores	Valor (R\$)
Trabalhista - Classe I	827	R\$ 97.956.410,06
Garantia Real - Classe II	1	R\$ 88.715.664,75
Quirografário - Classe III	8923	R\$ 1.116.713.879,82
Microempresa - Classe IV	268	R\$ 16.017.722,17
Total	10019	R\$ 1.319.403.676,80

Cabe esclarecer que, em cumprimento ao item 7 da r. decisão de fls. 24.093/24.118, a citada relação foi elaborada de forma individualizada, estando disponível para consulta no site do AJ as listas de credores separadas por empresa em Recuperação Judicial (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/pecas-processuais/>).

Nos termos da Recomendação nº 72/2020 do Conselho Nacional de Justiça, o AJ também divulgou o relatório da fase administrativa, contendo o resumo das análises feitas para a confecção da relação de credores.

Os credores interessados em acessar a documentação que foi examinada pelo AJ para a elaboração da lista poderão encaminhar sua solicitação para o e-mail credorrossi@ajwald.com.br.

Na forma do art. 8º da Lei nº 11.101/2005, caso o credor discorde do valor listado, deverá apresentar impugnação de crédito no prazo de 10 dias, contados a partir da publicação do Edital AJ, o que ainda não ocorreu.

Atualmente, 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.

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.

7. MANIFESTAÇÕES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

A seguir, o AJ lista as manifestações apresentadas nos autos do processo após o último Relatório Mensal de Atividades, com a indicação dos respectivos IDs.

Fls. 39.602/39.609	Manifestação sobre os requisitos para a autorização da consolidação substancial e acerca da instabilidade do site do AJ.	30.01.2023
Fls. 39.631/39.634	Manifestação sobre o Relatório Mensal de Habilitações de Créditos Trabalhistas e de Créditos da Justiça Comum.	01.02.2023

Além disso, em resposta a ofícios e solicitações endereçadas diretamente ao AJ pelos mais diversos Tribunais do País, o Administrador Judicial apresentou manifestações em processos ajuizados contra as Recuperandas.



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 – Conj. 1206
Barra Funda
CEP 01139-000
São Paulo, SP - Brasil*