

São Paulo, 16 de março de 2022. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referentes ao quarto trimestre e ao ano de 2021.

**RSID3: R\$ 8,05 por ação**

**Total de ações: 17.153.337**

**Valor de Mercado: R\$ 138,1 MM**

**Manutenção da VSO de vendas acum. nos últimos 12 meses (2021 vs. 2020)**

**Eficiência de revenda de 89% nas unidades distratadas ao longo de 2021**

**Redução de 12% nas despesas administrativas em 2021 vs. 2020**

**Redução de 28% no Endividamento Líquido (% Rossi) em 2021**

**Teleconferência**

**17 de Março de 2022**

**Em Português com Tradução Simultânea**

10:00 (Brasília) / 09:00 (US ET)

**Link de acesso ao webcast:**

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=9b5570ce-5d68-4853-9f8c-01920297da9d>

**Replay disponível no site de RI da Companhia:**

<http://ri.rossiresidencial.com.br>

**Equipe de Relações  
com Investidores**

[ri@rossiresidencial.com.br](mailto:ri@rossiresidencial.com.br)

**+55 (11) 4058-2502**

**SUMÁRIO**

<b>Mensagem do CEO</b>	<b>3</b>
<b>Indicadores Operacionais e Financeiros</b>	<b>4</b>
<b>Desempenho Operacional</b>	<b>5</b>
Vendas Contratadas e VSO	5
Rescisão de Vendas	8
Estoque a Valor de Mercado	10
Custos a Incorrer	12
Banco de Terrenos	12
<b>Desempenho Financeiro</b>	<b>13</b>
Receita Líquida	13
Lucro Bruto e Margem	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	16
Contas a Receber	17
Imóveis a Comercializar	17
<b>Endividamento</b>	<b>18</b>
<b>Repasse</b>	<b>21</b>
<b>Relacionamento com Auditores Independentes</b>	<b>22</b>
<b>Anexo I - Indicadores 100%</b>	<b>23</b>
<b>Anexo II – Indicadores em IFRS</b>	<b>24</b>
<b>Anexo III – Demonstração de Resultado</b>	<b>25</b>
<b>Anexo IV – Balanço Patrimonial</b>	<b>26</b>
<b>Anexo V – Estoque 100%</b>	<b>28</b>
<b>Glossário</b>	<b>29</b>

## MENSAGEM DO CEO

O ano de 2021 ainda foi um ano bastante desafiador para a Rossi. Continuamos inseridos em um cenário de incertezas e de baixa previsibilidade econômica, após convivermos durante um longo período com a pandemia do novo coronavírus (COVID-19) e com os seus desdobramentos. A taxa de desemprego continua elevada e a taxa básica de juros mantém sua tendência de alta, em virtude do aumento verificado nos principais índices de inflação, afetando assim o poder de compra da população brasileira e o seu acesso ao crédito.

Mesmo enfrentando estes desafios, a Companhia tem se mantido focada em seu processo de reestruturação, depositando toda a sua atenção e esforços na mitigação de riscos e na execução do seu plano de desalavancagem financeira e de simplificação da sua estrutura operacional. Foi neste contexto que, ao longo deste ano, novas renegociações de dívidas financeiras foram formalizadas junto aos nossos principais credores.

No primeiro semestre, por exemplo, a Companhia concluiu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de contratos de dívida corporativa, detidos junto ao banco Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada utilizando o caixa originado na alienação dos ativos que compunham a cesta de garantias destas mesmas dívidas, bem como através de descontos financeiros obtidos junto aos bancos, que afetaram positivamente o resultado financeiro da Companhia em R\$ 245 milhões. Com isso, houve uma redução de 56% nas dívidas corporativas da Companhia, no acumulado destes últimos 12 meses.

Além destas renegociações, formalizadas e concluídas em 2021, a Companhia também negociou, no início de 2022, uma nova operação para endereçar uma outra parcela significativa de sua dívida bancária. Conforme mencionado no Fato Relevante divulgado neste último dia 22 de fevereiro, a Companhia assinou um acordo de investimentos com a BPS Capital, empresa que adquiriu aproximadamente R\$ 75 milhões de créditos originados em operações de financiamento à obra (SFH), que serão parcialmente capitalizados e novamente liquidados sem desembolso de caixa. Assim, novas reduções no endividamento líquido da Companhia são esperadas para este primeiro trimestre.

Nesta mesma operação, também está prevista a aquisição, pela BPS Capital, de créditos judiciais de origem consumerista, criando condições favoráveis para redução deste outro grande passivo da Companhia que, se reestruturado, também reforçará o nosso Balanço Patrimonial e será chave para o nosso sucesso de médio e longo prazo dos nossos novos lançamentos.

Com relação à nossa estratégia de redução de custos e simplificação da nossa estrutura operacional, os esforços realizados por toda a equipe continuaram rendendo resultados positivos ao longo de 2021, mantendo a tendência de redução das despesas administrativas que, em relação à 2020, caíram 12%.

Também mantivemos a eficiência de revenda das unidades rescindidas, que este ano atingiu 89%, e vimos uma performance de repasse estável ao longo ano, com o VSO atingindo 22% neste 4º trimestre, em linha com o mesmo período de 2020.

Desafios continuarão a existir, mas diligentes e confiantes no nosso planejamento e nos resultados já alcançados é que seguiremos nos preparando para estar em uma situação cada vez melhor para, em breve, iniciar a transição para uma nova fase da Companhia, de retomada do crescimento e de geração de valor com o desenvolvimento de novos projetos.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni  
CEO

## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (4T21 x 4T20)	2021	2020	Var. (2021 x 2020)
<b>Desempenho Operacional</b>						
Lançamentos - 100%	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - 100%	15,8	28,1	-43,9%	95,6	142,2	-32,8%
Rescisões - 100%	14,0	29,8	-53,1%	131,0	151,4	-13,5%
Vendas Líquidas - 100%	1,8	-1,7	-207,7%	-35,4	-9,2	285,2%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - % Rossi	15,6	26,4	-40,9%	94,8	125,0	-24,2%
Rescisões - % Rossi	13,7	28,0	-51,0%	128,3	135,9	-5,6%
Vendas Líquidas - % Rossi	1,9	-1,6	-217,1%	-33,5	-10,9	205,9%
<b>Desempenho Financeiro</b>						
Receita Líquida	9,5	81,0	-88,2%	59,4	104,7	-43,3%
Margem Bruta <sup>1</sup>	-513,1%	-6,6%	-506,6 p.p.	-23,0%	-3,8%	-19,2 p.p.
Margem Bruta (ex juros) <sup>2</sup>	-501,2%	5,9%	-507,1 p.p.	-17,3%	10,8%	-28,1 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>3</sup>	-123,7	-188,5	34,4%	-264,4	-359,8	-26,5%
Margem EBITDA Ajustada <sup>3</sup>	-1298,2%	-232,6%	-458,0%	-445,0%	-343,6%	-101,4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	-162,2	195,7	-182,9%	-190,7	14,9	-1376,0%
Margem Líquida	-1702,6%	241,6%	-804,8%	-320,9%	14,3%	-335,2 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	-22,3	531,6	-104,2%	227,7	605,4	-62,4%

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

<sup>2</sup> Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

<sup>3</sup> 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.

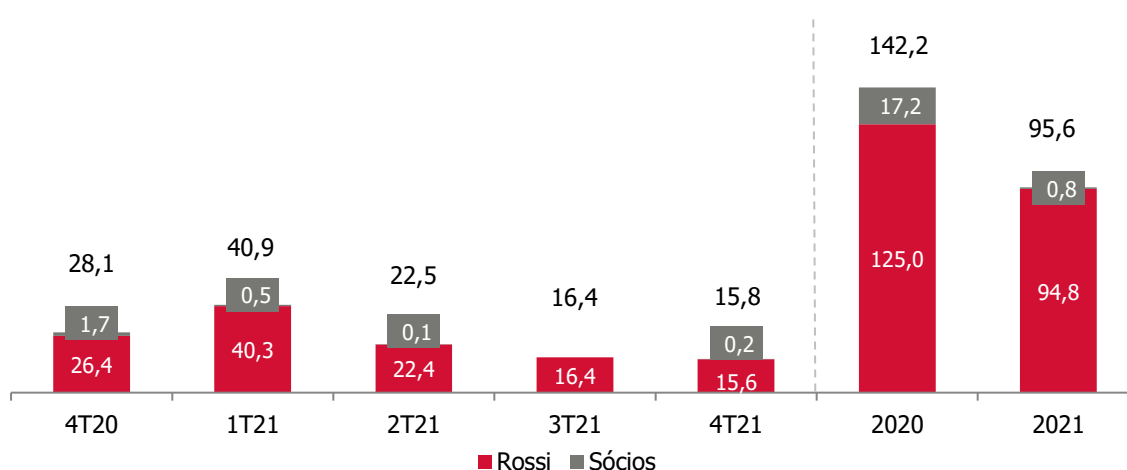
## DESEMPENHO OPERACIONAL

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\$ 15,8 milhões (R\$ 15,6 milhões parte Rossi), uma queda de 41%, na parte Rossi, se comparado ao 4T20. Já no acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 95,6 milhões (R\$ 94,8 milhões na parte Rossi), também apresentando uma queda de 24% na parte Rossi, comparado ao ano de 2020.

Vendas Brutas - R\$ milhões

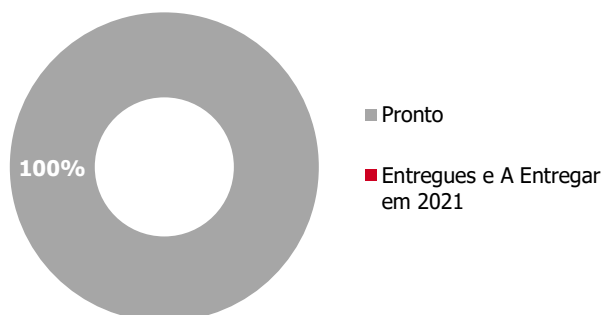


Quando comparada com o 3T21, as vendas tiveram uma pequena redução de 5%. Mas, se comparada à performance do 4T20, a redução nas vendas deste trimestre está diretamente relacionada à depreciação natural dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. Além disso, também afetaram negativamente a performance do setor no segundo semestre: a alta da inflação, a alta da taxa básica de juros e o preocupante índice de desemprego, que resulta na queda da renda familiar e na diminuição do seu poder de compra e da sua capacidade de tomar novos empréstimos.

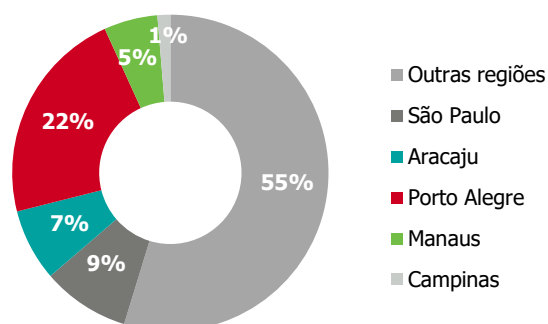
No acumulado do ano, a redução verificada nas vendas é menor, pois reflete a boa performance alcançada no primeiro semestre de 2021 e a rápida retomada do setor imobiliário, que sofreu com os impactos iniciais da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), mas rapidamente soube se adaptar a uma nova forma de comercialização dos imóveis, mais focada em novas tecnologias e na digitalização de processos.

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

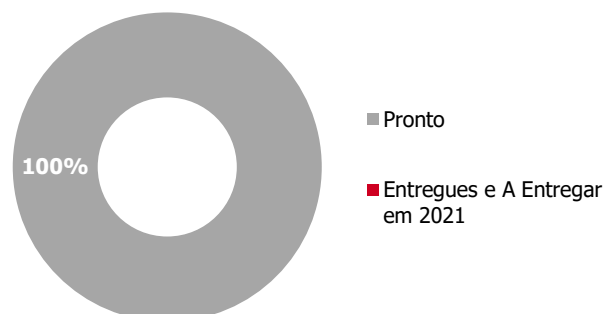
Vendas Brutas 4T21 (% Rossi) - Estágio obra



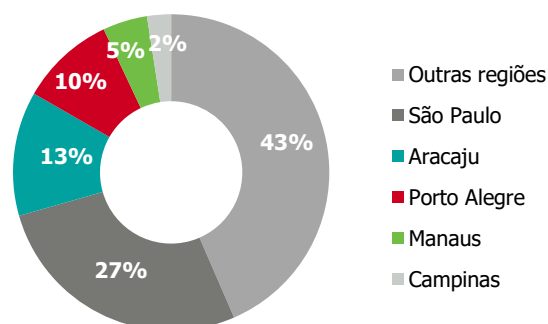
Vendas Brutas 4T21 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2021 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 2021 (% 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 55% neste trimestre, em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças. No acumulado do ano, as vendas em regiões não estratégicas tiveram participação expressiva de 43%, enquanto que as vendas realizadas na região metropolitana de São Paulo tiveram participação de 27%.

As tabelas a seguir apresentam o detalhamento das vendas brutas contratadas, tanto com base na participação da Rossi nos projetos quanto na visão 100%, segmentada por região metropolitana e estágio de andamento das obras, neste quarto trimestre e no ano de 2021:

Vendas Brutas 4T21 (100%)   R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	0,2	-	0,2
Manaus	0,9	-	0,9
Aracaju	1,2	-	1,2
Porto Alegre	3,5	-	3,5
São Paulo	1,4	-	1,4
Outras regiões	8,7	-	8,7
<b>Total</b>	<b>15,8</b>	<b>-</b>	<b>15,8</b>

Vendas Brutas 4T21 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	0,2	-	0,2
Manaus	0,9	-	0,9
Aracaju	1,2	-	1,2
Porto Alegre	3,5	-	3,5
São Paulo	1,4	-	1,4
Outras regiões	8,5	-	8,5
<b>Total</b>	<b>15,6</b>	<b>-</b>	<b>15,6</b>

Vendas Brutas 2021 (100%)   R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	2,9	-	2,9
Manaus	4,3	-	4,3
Aracaju	12,1	-	12,1
Porto Alegre	9,2	-	9,2
São Paulo	25,7	-	25,7
Outras regiões	41,4	-	41,4
<b>Total</b>	<b>95,6</b>	<b>-</b>	<b>95,6</b>

Vendas Brutas 2021 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	2,3	-	2,3
Manaus	4,3	-	4,3
Aracaju	12,1	-	12,1
Porto Alegre	9,2	-	9,2
São Paulo	25,7	-	25,7
Outras regiões	41,2	-	41,2
<b>Total</b>	<b>94,8</b>	<b>-</b>	<b>94,8</b>

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	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque Inicial	147,0	144,2	125,8	125,7	126,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>147,0</b>	<b>144,2</b>	<b>125,8</b>	<b>125,7</b>	<b>126,8</b>
Vendas Brutas	(26,4)	(40,3)	(22,4)	(16,4)	(15,6)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>18,0%</b>	<b>28,0%</b>	<b>17,8%</b>	<b>13,1%</b>	<b>12,3%</b>
Rescisões	28,0	42,3	40,4	31,8	13,7
Ajustes / Reavaliações	(4,4)	(20,4)	(18,1)	(14,2)	(4,8)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>144,2</b>	<b>125,8</b>	<b>125,7</b>	<b>126,8</b>	<b>120,1</b>

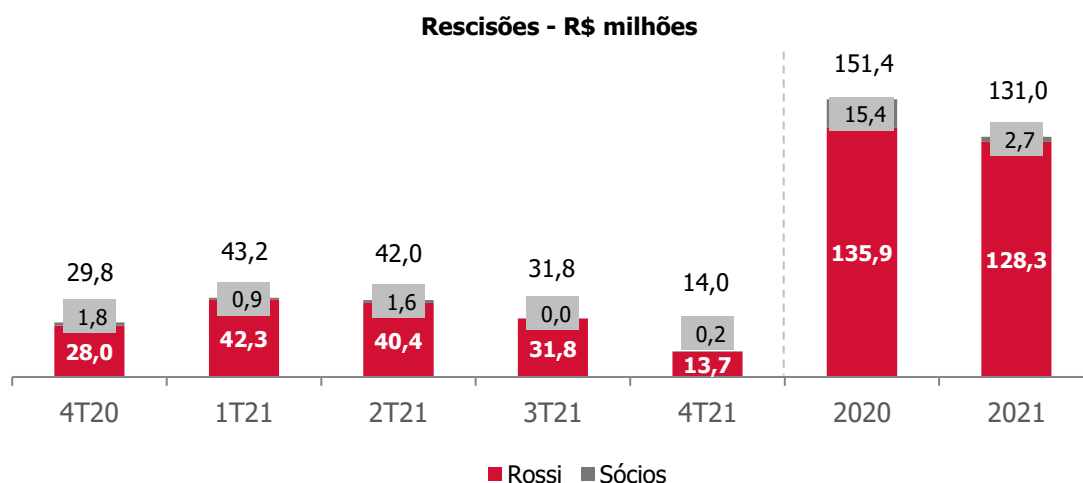
VSO Acumulada em 12 meses   % Rossi	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque Inicial	190,8	171,9	157,4	147,0	144,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>190,8</b>	<b>171,9</b>	<b>157,4</b>	<b>147,0</b>	<b>144,2</b>
Vendas Brutas	(125,0)	(134,5)	(128,7)	(105,6)	(94,8)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>65,5%</b>	<b>78,2%</b>	<b>81,7%</b>	<b>71,9%</b>	<b>65,8%</b>
Rescisões	135,9	145,0	147,7	142,6	128,3
Ajustes / Reavaliações	(57,6)	(56,7)	(50,7)	(57,1)	(57,5)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>144,2</b>	<b>125,8</b>	<b>125,7</b>	<b>126,8</b>	<b>120,1</b>

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 12%, 6 p.p. inferior em relação à performance do 4T20. No acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 66%, em linha se comparada com a VSO dos 12 meses encerrados em dezembro de 2020.

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\$ 4,8 milhões, na parte Rossi, neste 4T21).

## RESCISÃO DE VENDAS

No 4º Trimestre de 2021, as rescisões totalizaram R\$ 14,0 milhões (R\$ 13,7 milhões parte Rossi), registrando uma redução de 51%, na parte Rossi, quando comparada ao mesmo período do ano anterior, e uma queda de 57% em relação ao 3T21. No acumulado do ano, houve uma queda de 6% na parte Rossi em relação ao ano de 2020.

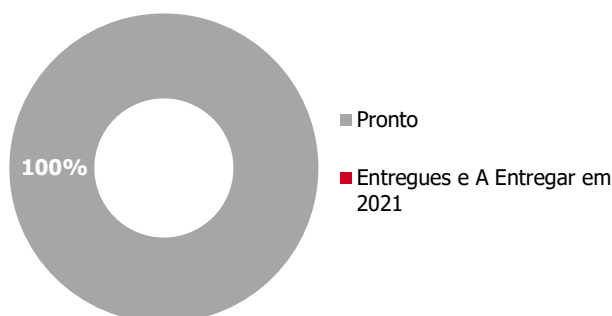


As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Do total de unidades rescindidas ao longo de 2021, 89% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres e para a contínua geração de caixa operacional.

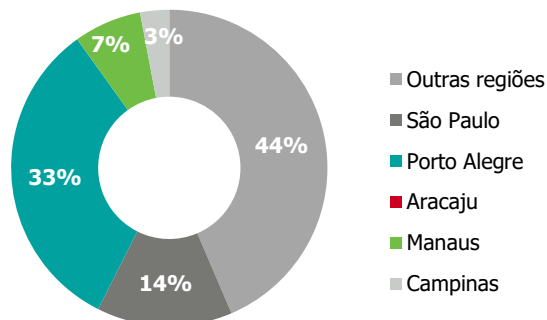
Nos gráficos a seguir, são apresentadas as rescisões (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana:



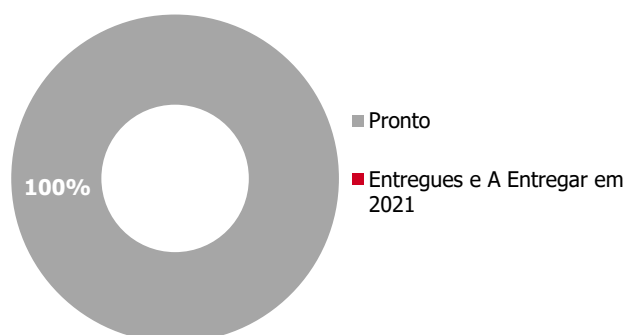
Rescisão 4T21 (% Rossi) - Estágio da obra



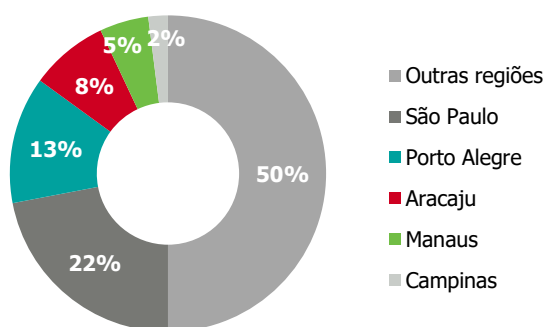
Rescisão 4T21 (% Rossi) - Região



Rescisão 2021 (% Rossi) - Estágio da obra



Rescisão 2021 (% Rossi) - Região



As tabelas abaixo apresentam o detalhamento das rescisões por estágio de andamento das obras e região metropolitana, tanto pela participação da Rossi nos projetos quanto no consolidado 100%, no quarto trimestre e no ano de 2021:

Rescisão 4T21 (100 %)   R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	0,4	-	0,4
Manaus	0,9	-	0,9
Aracaju	-	-	-
Porto Alegre	4,5	-	4,5
São Paulo	2,0	-	2,0
Outras regiões	6,2	-	6,2
<b>Total Geral</b>	<b>14,0</b>	<b>-</b>	<b>14,0</b>

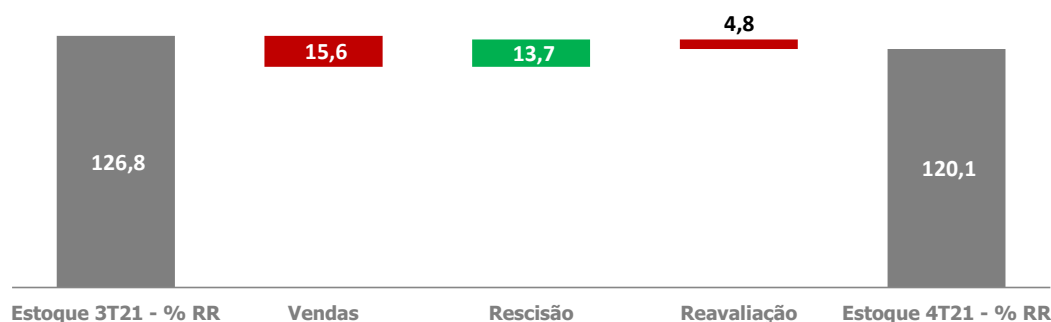
Rescisão 4T21 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	0,4	-	0,4
Manaus	0,9	-	0,9
Aracaju	-	-	-
Porto Alegre	4,5	-	4,5
São Paulo	2,0	-	2,0
Outras regiões	6,0	-	6,0
<b>Total Geral</b>	<b>13,7</b>	<b>-</b>	<b>13,7</b>

Rescisão 2021 (100 %)   R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	3,0	-	3,0
Manaus	6,5	-	6,5
Aracaju	10,8	-	10,8
Porto Alegre	17,0	-	17,0
São Paulo	27,7	-	27,7
Outras regiões	66,1	-	66,1
<b>Total Geral</b>	<b>131,0</b>	<b>-</b>	<b>131,0</b>

Rescisão 2021 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2021	Total
Campinas	2,3	-	2,3
Manaus	6,5	-	6,5
Aracaju	10,8	-	10,8
Porto Alegre	17,0	-	17,0
São Paulo	27,7	-	27,7
Outras regiões	64,1	-	64,1
<b>Total Geral</b>	<b>128,3</b>	<b>-</b>	<b>128,3</b>

### ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 120,1 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 3T21:



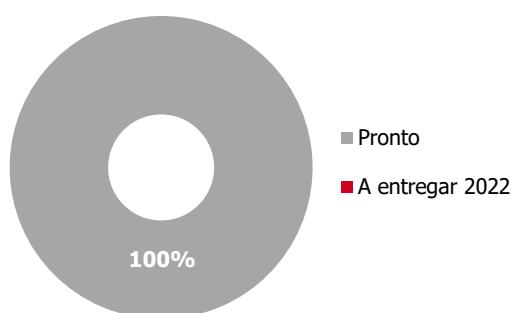
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	0,9	37,5	0,2	-	-	-	38,7
Convencional	1,2	8,3	25,2	15,5	22,3	1,9	74,5
Segmento Econômico	4,9	0,9	0,5	0,7	-	-	7,0
<b>Total</b>	<b>7,1</b>	<b>46,7</b>	<b>25,9</b>	<b>16,2</b>	<b>22,3</b>	<b>1,9</b>	<b>120,1</b>

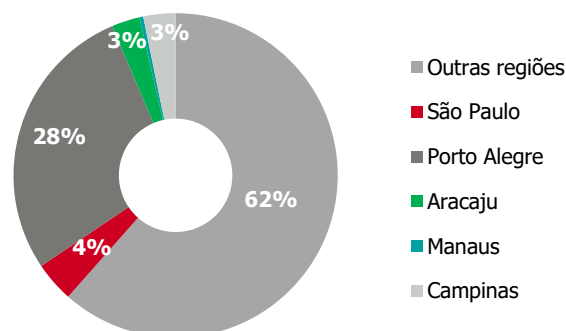
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de Produtos	Pronto	Total
Comercial	38,7	38,7
Convencional	74,5	74,5
Segmento Econômico	7,0	7,0
<b>Total</b>	<b>120,1</b>	<b>120,1</b>

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

Estoque 4T21 (%Rossi) - Estágio obra



Estoque 4T21 (%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 62% do estoque total.

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

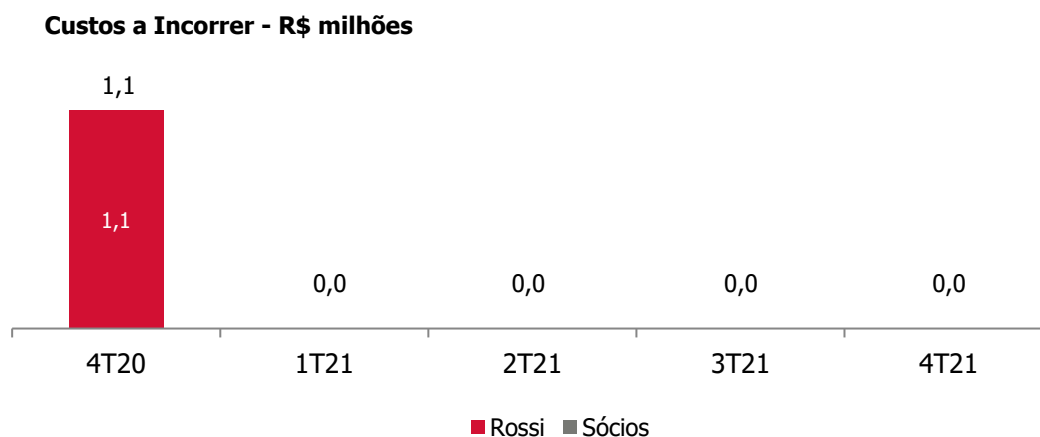
Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Região Metropolitana	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Campinas	0,9	-	-	1,0	-	1,9	3,9
Manaus	0,2	0,3	-	-	-	-	0,5
Aracaju	-	0,5	2,0	0,8	-	-	3,4
Porto Alegre	-	-	-	11,7	22,0	-	33,7
São Paulo	0,9	-	3,6	-	0,3	-	4,8
Outras regiões	5,1	45,9	20,3	2,6	-	-	73,9
<b>Total</b>	<b>7,1</b>	<b>46,7</b>	<b>25,9</b>	<b>16,2</b>	<b>22,3</b>	<b>1,9</b>	<b>120,1</b>

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Região Metropolitana	Pronto	Total
Campinas	3,9	3,9
Manaus	0,5	0,5
Aracaju	3,4	3,4
Porto Alegre	33,7	33,7
São Paulo	4,8	4,8
Outras regiões	73,9	73,9
<b>Total</b>	<b>120,1</b>	<b>120,1</b>

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

**CUSTOS A INCORRER**

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). Devido à evolução natural e conclusão das obras entregues ao longo do ano de 2020, não há mais custo a incorrer desde o início deste ano.

**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 VGV de R\$ 4,6 bilhões (R\$ 4,1 bilhões parte Rossi). Na nova segmentação, definida ao longo do processo orçamentário de 2021, R\$ 2,6 bilhões estão destinados, preferencialmente, para incorporação imobiliária ou loteamento e poderão ser desenvolvidos em regime de parceria, com outros incorporadores e sócios investidores. Já outro R\$ 1,5 bilhão é formado por terrenos que deverão ser distratados ou vendidos, reduzindo para a Companhia o custo de manutenção destes imóveis.

A tabela abaixo apresenta a parcela do banco de terrenos que está disponível para lançamento no curto prazo, por região metropolitana e tipo de produto. Todos os terrenos que compõem o nosso programa de lançamentos para o curto prazo estão localizados no interior do estado de São Paulo.

Região Metropolitana / Produto	Até 200 mil	R\$ 500 a R\$ 650 mil	> R\$ 750 mil	Loteamento	Total
Campinas	402,6	29,9	31,6	868,9	1.333,0
<b>Total Geral</b>	<b>402,6</b>	<b>29,9</b>	<b>31,6</b>	<b>868,9</b>	<b>1.333,0</b>

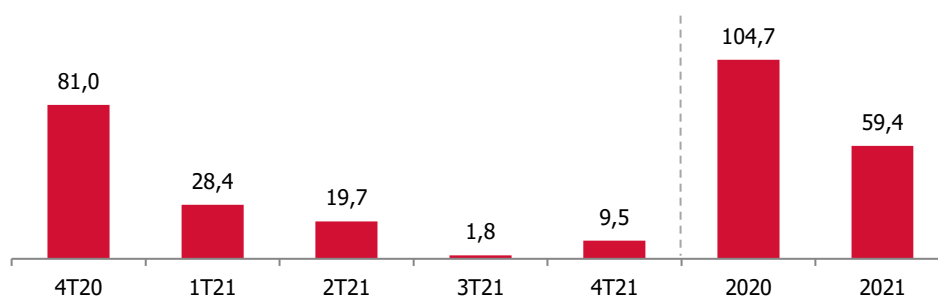
## DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 9,5 milhões no 4T21, registrando um queda de 88% em relação ao 4T20. Já, no acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$ 59,4 milhões, uma redução de 43% em relação ao ano de 2020, devido (i) à redução nas vendas líquidas apuradas no ano e (ii) ao fato de que o aumento do IGP-M, principal índice utilizado para correção do Contas a Receber de unidades concluídas, foi mitigado por um complemento realizado na Provisão para Distratos, uma vez que grande parte deste Contas a Receber encontra-se vencido e inadimplente.

Receita Líquida - R\$ milhões



### CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu neste trimestre R\$ 58,4 milhões e apresentou uma redução de 32% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido aos mesmos fatores que afetaram a receita líquida. No acumulado do ano, também houve uma redução de 33%.

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Obras + Terrenos	4,9	9,7	-49,4%	17,3	26,9	-35,6%
Provisão para distrato	52,4	66,5	-21,3%	52,4	66,5	-21,3%
Encargos financeiros	1,1	10,1	-88,7%	3,4	15,3	-77,8%
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>58,4</b>	<b>86,3</b>	<b>-32,3%</b>	<b>73,1</b>	<b>108,7</b>	<b>-32,8%</b>

### LUCRO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto do 4T21 foi negativo em 48,9 milhões, impactado principalmente pelo complemento e reclassificação da Provisão para Distratos, que até o terceiro trimestre era alocada nas Despesas Comerciais. Isso afetou o custo apurado neste trimestre em R\$ 52,4 milhões.

No ano de 2021, o lucro bruto foi negativo em R\$ 13,7 milhões, com margem bruta negativa de 23%. Já, o lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo foi negativo em R\$ 10,3 milhões, com margem bruta ajustada negativa de 17%.

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Lucro Bruto	-48,9	-5,3	-818,6%	-13,7	-4,0	-239,7%
Margem Bruta (%)	-513,1%	-6,6%	-506,6 p.p.	-23,0%	-3,8%	-19,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>	-47,8	4,8	-1098,9%	-10,3	11,3	-190,8%
Margem Bruta Ajustada (%)	-501,2%	5,9%	-507,1 p.p.	-17,3%	10,8%	-28,1 p.p.

(<sup>1</sup>) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

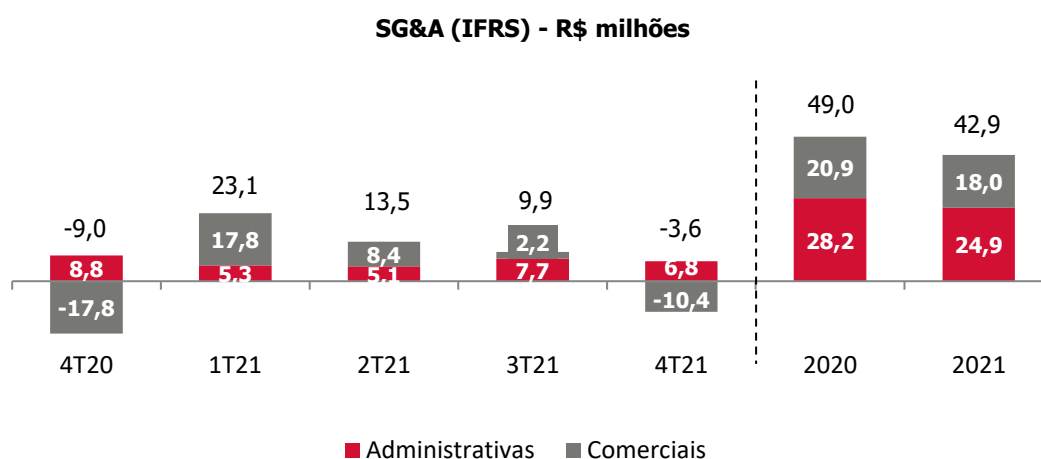
## DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 6,8 milhões neste quarto trimestre de 2021, registrando uma redução de 22% em relação ao mesmo período de 2020. Já, as despesas comerciais totalizaram -R\$ 10,4 milhões, em virtude da reclassificação da Provisão para Distratos, que a partir deste quarto trimestre será alocada no Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos. Para fins de clareza, o mesmo ajuste foi feito para os resultados apurados em 2020.

IFRS						
R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Administrativas (a)	6,8	8,8	-22,3%	24,9	28,2	-11,5%
Comerciais (b)	-10,4	-17,8	41,5%	18,0	20,9	-14,0%
Administrativas / Receita Líquida	71,6%	10,8%	60,8 p.p.	41,9%	26,9%	15,0 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	-109,0%	-21,9%	n.a	30,2%	19,9%	10,3 p.p.
<b>(a) + (b)</b>	<b>-3,6</b>	<b>-9,0</b>	<b>60,2%</b>	<b>42,9</b>	<b>49,0</b>	<b>-12,6%</b>
<b>(a) + (b) / Receita Líquida</b>	<b>-37,4%</b>	<b>-11,1%</b>	<b>-26,4 p.p.</b>	<b>72,2%</b>	<b>46,8%</b>	<b>25,3 p.p.</b>

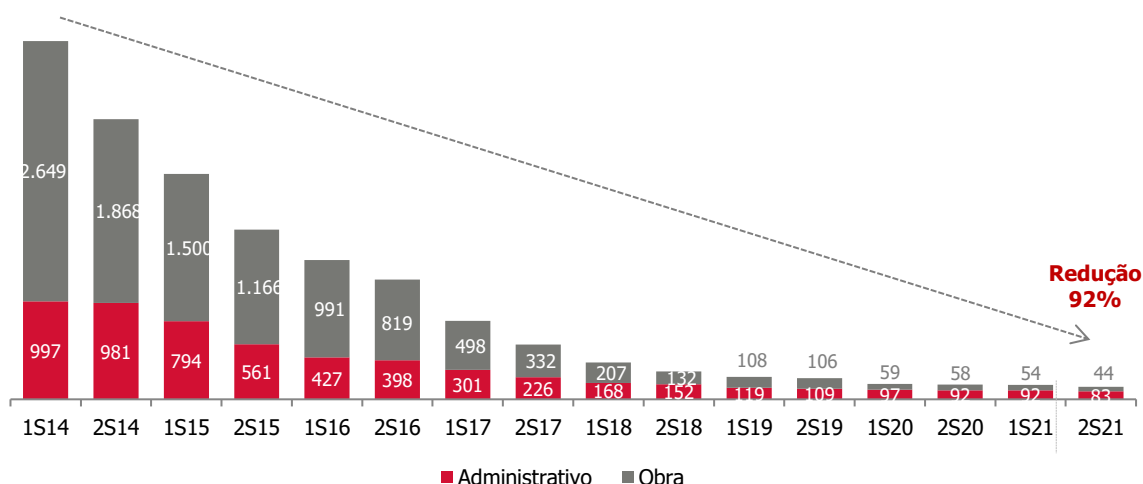
No ano de 2021, em linha com a estratégia de redução de custos, as despesas administrativas totalizaram R\$ 24,9 milhões, registrando uma redução de 12% em relação a 2020. Já, as despesas comerciais totalizaram R\$ 18,0 milhões nstes último ano, ante os R\$ 20,9 milhões registrados em 2020.

O gráfico abaixo demonstra a evolução do SG&A, na visão IFRS:



É importante destacar também o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014, quando houve uma redução de 92% do quadro de colaboradores administrativos. Abaixo, demonstramos a movimentação do quadro de colaboradores administrativos e de obra ao longo desse período:

### Movimentação do quadro de colaboradores



### OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 76,2 milhões neste quarto trimestre, ante o resultado de R\$ 200,7 milhões apurado no 4T20. O resultado deste trimestre foi impactado pela provisão contábil construída, de R\$ 34,2 milhões, para mensurar as perdas esperadas com os desfazimentos de parcerias que estão sendo negociados junto aos sócios da Companhia.

No ano, as outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 204,1 milhões, ante o resultado de R\$ 306,9 milhões apurado em 2020.

### EBITDA

O EBITDA ajustado deste trimestre foi negativo em R\$ 123,7 milhões. Em 2021, o EBITDA ajustado também foi negativo em R\$ 264,4 milhões, mas apresentou uma redução, variando positivamente em 27% quando comparado a 2020, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-162,2	195,7	-182,9%	-190,7	14,9	-1376,0%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	27,7	-433,0	-106,4%	-121,9	-425,3	71,3%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	9,4	57,4	-83,6%	40,7	53,8	-24,3%
(+) Depreciação e Amortização	0,4	1,2	-69,1%	2,3	5,3	-56,6%
(+/-) Minoritários	-0,1	-19,8	99,4%	1,8	-23,9	-107,6%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>-124,8</b>	<b>-198,6</b>	<b>37,1%</b>	<b>-267,8</b>	<b>-375,1</b>	<b>28,6%</b>
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	1,1	10,1	-88,7%	3,4	15,3	-77,8%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>-123,7</b>	<b>-188,5</b>	<b>34,4%</b>	<b>-264,4</b>	<b>-359,8</b>	<b>26,5%</b>
Margem EBITDA Ajustado (%)	-1298,2%	-232,6%	-1065,5 p.p.	-445,0%	-343,6%	-101,4 p.p.

<sup>1</sup> EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

<sup>2</sup> 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\$ 27,7 milhões no quarto trimestre de 2021. Já, no acumulado de 2021, ele foi positivo em R\$ 121,9 milhões, ante o resultado de R\$ 425,3 milhões apurado no ano anterior. A variação deve-se aos descontos financeiros obtidos no 4T20 junto ao Bradesco, que foram significativamente maiores do que os descontos obtidos junto ao Banco do Brasil, no 2T21, após implementarmos a negociação que resultou na quitação da dívida corporativa contratada junto ao banco.

R\$ MM	4T21	4T20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Receitas Financeiras	1,3	465,3	-99,7%	251,6	567,1	-55,6%
Despesas Financeiras	-29,1	-32,3	10,0%	-129,7	-141,8	8,5%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-27,7</b>	<b>433,0</b>	<b>-106,4%</b>	<b>121,9</b>	<b>425,3</b>	<b>-71,3%</b>
Descontos Obtidos	0,0	461,8	-100,0%	245,5	554,7	-55,7%
<b>Resultado Financeiro pro forma</b>	<b>-27,7</b>	<b>-28,8</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-123,6</b>	<b>-129,4</b>	<b>-4,5%</b>

## LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 4T21, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 162,2 milhões. No acumulado do ano, o prejuízo apurado foi de R\$ 190,7 milhões, ante o lucro de R\$ 14,9 milhões apurado em 2020, quando os descontos financeiros obtidos junto aos bancos foi significativamente maior e totalizou R\$ 554,7 milhões.

## RESULTADO A APROPRIAR

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia, não há mais custo a incorrer em 2022 e, conseqüentemente, também já não há mais resultado a apropriar.



**CONTAS A RECEBER**

O saldo de contas a receber de clientes, em IFRS, totalizou R\$ 189,3 milhões, registrando uma redução de 43,8% em relação ao trimestre anterior, em virtude do ajuste feito na forma de apresentação da Provisão para Distrato, que agora foi destrinchada entre as rubricas de Contas a Receber e de Imóveis a Incorporar.

R\$ MM	4T21	3T21	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>144,5</b>	<b>282,5</b>	<b>-48,9%</b>
Unidades em obras	-	-	0,0%
Unidades prontas	364,1	282,3	29,0%
Provisão para distrato	(239,0)	-	n.a
Terrenos a receber	19,4	0,2	9148,0%
<b>Longo Prazo</b>	<b>44,8</b>	<b>54,3</b>	<b>-17,6%</b>
Unidades em obras	-	-	0,0%
Unidades prontas	38,8	41,7	-6,8%
Provisão para distrato	-	-	n.a
Terrenos a receber	6,0	12,7	-53,0%
<b>Total</b>	<b>189,3</b>	<b>336,8</b>	<b>-43,8%</b>
<b>Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC</b>			
Curto Prazo	-	-	0,0%
Longo Prazo	-	-	0,0%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total do contas a receber</b>	<b>189,3</b>	<b>336,8</b>	<b>-43,8%</b>

**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. Em contrapartida, neste trimestre, o valor de Imóveis a Incorporar foi acrescido dos imóveis que estão vendidos, mas que deverão ser distratados ao longo dos próximos anos (Provisão para Distrato).

R\$ MM	4T21	3T21	Var. (%)
Imóveis concluídos	146,1	156,3	-6,5%
Imóveis em construção	-	-	0,0%
Terrenos para futuras incorporações	254,2	306,5	-17,1%
Provisão para distrato	112,4	-	n.a
Encargos capitalizados	-	-	0,0%
<b>Total</b>	<b>512,7</b>	<b>462,8</b>	<b>10,8%</b>

**ENDIVIDAMENTO**

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 4T21 com uma posição de caixa de R\$ 10,0 milhões e endividamento total de R\$ 602,9 milhões.

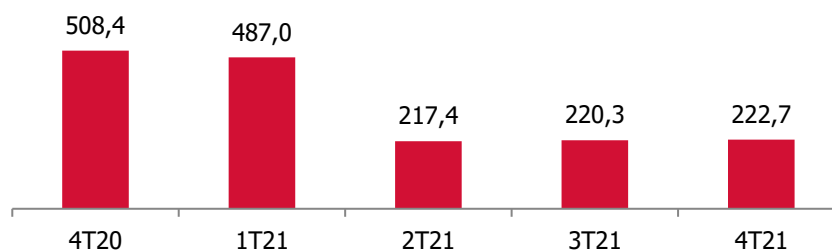
R\$ MM	4T21	3T21	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>602,7</b>	<b>591,4</b>	<b>1,9%</b>
<b>Financiamento para construção</b>	<b>417,0</b>	<b>407,1</b>	<b>2,4%</b>
SFH	380,2	371,5	2,4%
CCB <sup>1</sup>	36,7	35,6	3,0%
Capital de Giro	182,8	180,0	1,6%
Cessão de Crédito	2,9	4,3	-32,8%
<b>Longo Prazo</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>-14,3%</b>
<b>Financiamento para construção</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0%</b>
SFH	0,0	0,0	n.a
CCB <sup>1</sup>	0,0	0,0	n.a
Capital de Giro	0,3	0,3	-14,3%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.a
<b>Dívida Bruta</b>	<b>602,9</b>	<b>591,7</b>	<b>1,9%</b>
Disponibilidades financeiras	10,0	21,7	-54,1%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>593,0</b>	<b>570,0</b>	<b>4,0%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>-23,0</b>	<b>-26,7</b>	<b>-13,8%</b>

CCB<sup>1</sup> - Cédulas de Crédito Bancário

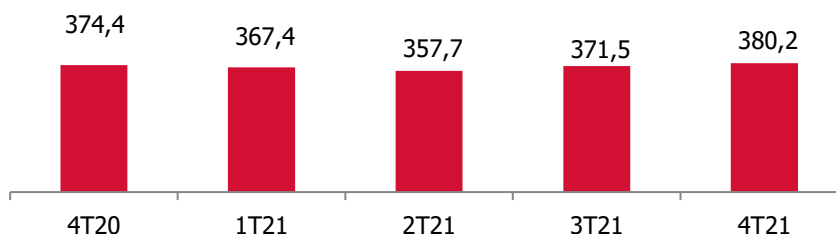
Ao longo do ano de 2021, a Companhia concluiu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos que compunham a cesta de garantias destas mesmas dívidas e também através de descontos financeiros obtidos junto aos bancos.

Com isso, no acumulado destes últimos 12 meses, houve uma redução de 56% nas dívidas corporativas e um pequeno incremento de 2% nas dívidas de SFH (IFRS), em decorrência dos juros acruados neste período. Estes efeitos podem ser melhor observados nos gráficos abaixo:

**Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões**



## Evolução do Endividamento de SFH IFRS - R\$ milhões



Cabe destacar também que, conforme Fato Relevante divulgado no dia 22 de fevereiro, a Companhia deu mais um importante passo no processo de desalavancagem financeira, já que foi assinado um acordo de investimentos com a BPS Capital Participações Societárias S.A., empresa que adquiriu aproximadamente R\$ 75 milhões de dívidas bancárias da Companhia, dívidas essas que serão parcialmente capitalizadas e liquidadas sem desembolso de caixa.

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:

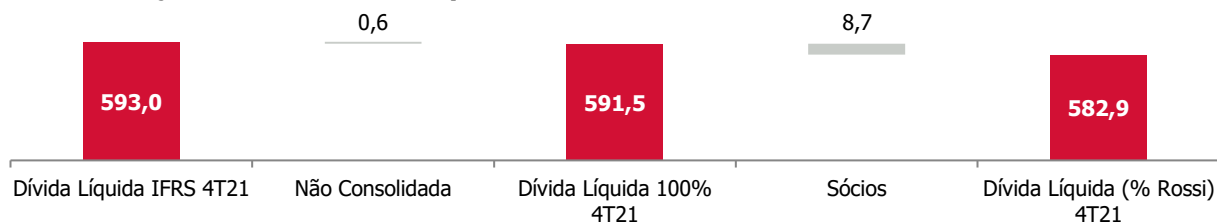
R\$ MM	IFRS				
	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
<b>Dívida Bruta</b>	<b>882,8</b>	<b>854,4</b>	<b>575,1</b>	<b>591,7</b>	<b>602,9</b>
Disponibilidades financeiras	51,9	45,9	31,8	21,7	10,0
<b>Dívida Líquida</b>	<b>830,8</b>	<b>808,5</b>	<b>543,3</b>	<b>570,0</b>	<b>593,0</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>496,9</b>	<b>22,3</b>	<b>265,2</b>	<b>(26,7)</b>	<b>(23,0)</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>237,8</b>

R\$ MM	100%				
	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
<b>Dívida Bruta</b>	<b>883,2</b>	<b>854,8</b>	<b>575,2</b>	<b>591,9</b>	<b>602,9</b>
Disponibilidades financeiras	53,4	47,8	33,5	22,6	11,4
<b>Dívida Líquida</b>	<b>829,7</b>	<b>807,0</b>	<b>541,7</b>	<b>569,3</b>	<b>591,5</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>533,6</b>	<b>22,7</b>	<b>265,3</b>	<b>(27,6)</b>	<b>(22,2)</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>238,2</b>

R\$ MM	Proporcional				
	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
<b>Dívida Bruta</b>	<b>863,1</b>	<b>845,6</b>	<b>566,1</b>	<b>582,8</b>	<b>593,7</b>
Disponibilidades financeiras	52,5	47,0	32,7	22,2	10,8
<b>Dívida Líquida</b>	<b>810,6</b>	<b>798,6</b>	<b>533,4</b>	<b>560,6</b>	<b>582,9</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>531,6</b>	<b>11,9</b>	<b>265,2</b>	<b>(27,2)</b>	<b>(22,3)</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>227,7</b>

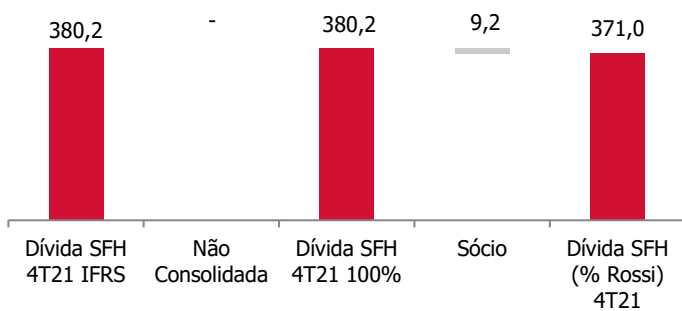
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

**Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhões**

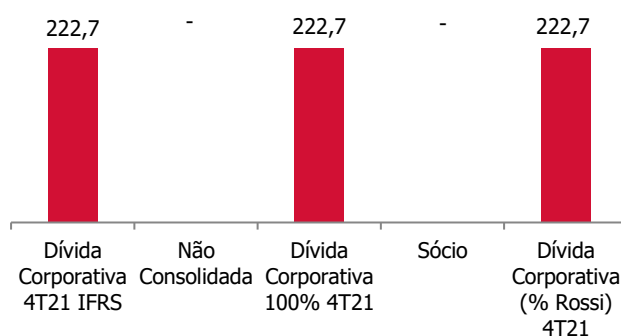


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

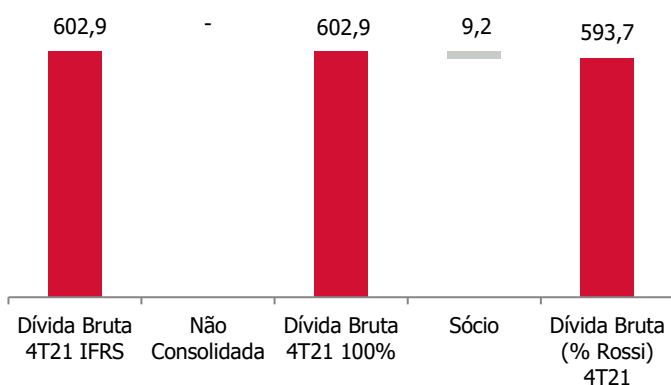
**Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM**



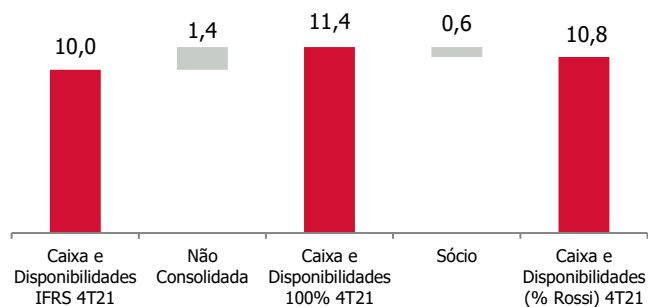
**Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM**



**Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM**



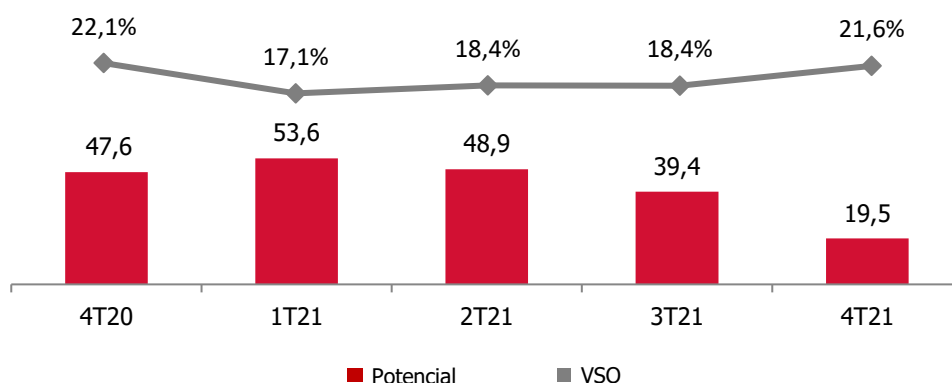
**Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM**



## REPASSE

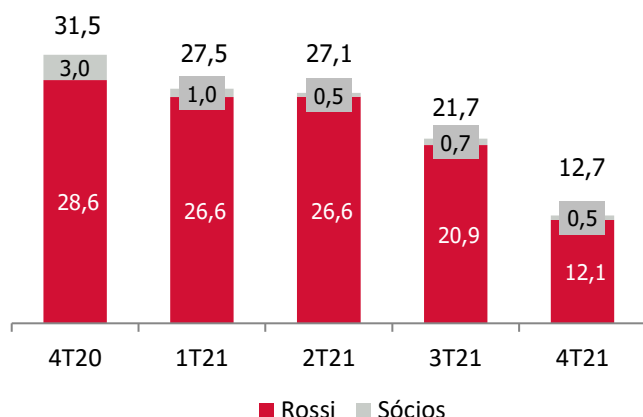
O gráfico a seguir apresenta o indicador trimestral, que mensura a eficiência do repasse. Nas barras vermelhas estão os valores potenciais de repasse, ou seja, o somatório do saldo devedor das unidades que já possuem averbação do habite-se e possibilidade de repasse junto às instituições financeiras. A velocidade do repasse (VSO) é medida pelo quociente entre o volume de repasses e quitações realizadas no período e o valor potencial. A VSO do quarto trimestre de 2021 atingiu 22%, em linha quando comparada com a VSO apresentada no mesmo trimestre de 2020.

### Velocidade de Repasse - VSO

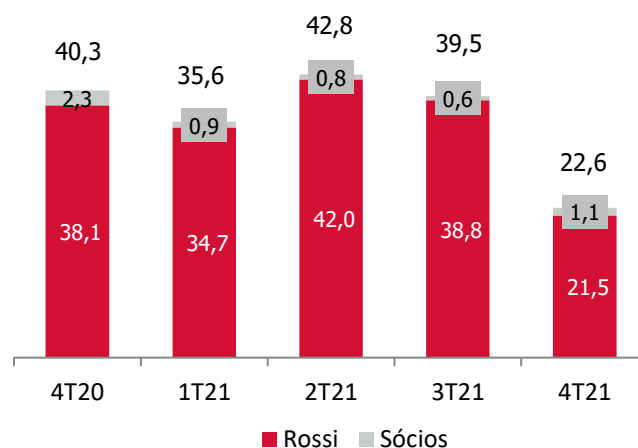


A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 22,6 milhões no trimestre (R\$ 21,5 milhões parte Rossi), apresentando uma queda de 44% na parte Rossi em relação ao 4T20. Esta variação deve-se principalmente à redução do saldo devedor de contratos potenciais de repasse, mas também é explicada pela queda no volume de novas assinaturas no trimestre anterior. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

### Repasse (assinatura + quitação) - R\$ milhões



### Entrada de Caixa - R\$ milhões



**RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a BDO RCS 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.

## ANEXO I | INDICADORES 100% - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral   100%	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque inicial	154,1	148,8	127,5	128,0	129,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>154,1</b>	<b>148,8</b>	<b>127,5</b>	<b>128,0</b>	<b>129,2</b>
Vendas Brutas	(28,1)	(40,9)	(22,5)	(16,4)	(15,8)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>18,2%</b>	<b>27,5%</b>	<b>17,6%</b>	<b>12,8%</b>	<b>12,2%</b>
Rescisão	29,8	43,2	42,0	31,8	14,0
Ajustes/Reavaliação	(6,9)	(23,7)	(19,0)	(14,2)	(5,9)
<b>Estoque final do período</b>	<b>148,8</b>	<b>127,5</b>	<b>128,0</b>	<b>129,2</b>	<b>121,5</b>

VSO acumulada em 12 meses   100%	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque inicial	204,0	182,3	166,4	154,1	148,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>204,0</b>	<b>182,3</b>	<b>166,4</b>	<b>154,1</b>	<b>148,8</b>
Vendas Brutas	(142,2)	(146,0)	(135,8)	(107,9)	(95,6)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>69,7%</b>	<b>80,1%</b>	<b>81,6%</b>	<b>70,0%</b>	<b>64,2%</b>
Rescisão	151,3	157,6	156,3	146,8	131,0
Ajustes/Reavaliação	(64,3)	(66,3)	(58,8)	(63,8)	(62,7)
<b>Estoque final do período</b>	<b>148,8</b>	<b>127,5</b>	<b>128,0</b>	<b>129,2</b>	<b>121,5</b>

## ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque inicial	137,3	140,2	125,1	125,6	126,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>137,3</b>	<b>140,2</b>	<b>125,1</b>	<b>125,6</b>	<b>126,8</b>
Vendas Brutas	(25,1)	(39,8)	(22,5)	(16,4)	(15,8)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>18,3%</b>	<b>28,4%</b>	<b>18,0%</b>	<b>13,1%</b>	<b>12,4%</b>
Rescisão	26,8	41,8	42,0	31,8	14,0
Ajustes/Reavaliação	1,2	(17,1)	(19,0)	(14,2)	(4,0)
<b>Estoque final do período</b>	<b>140,2</b>	<b>125,1</b>	<b>125,6</b>	<b>126,8</b>	<b>121,0</b>

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Estoque inicial	16,8	8,7	2,4	2,4	2,5
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>16,8</b>	<b>8,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>
Vendas Brutas	(3,0)	(1,1)	-	-	-
<b>VSO do período (%)</b>	<b>17,8%</b>	<b>12,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Rescisão	3,0	1,4	-	-	-
Ajustes/Reavaliação	(8,1)	(6,6)	0,0	0,1	(1,9)
<b>Estoque final do período</b>	<b>8,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>0,6</b>



## ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. (%) 4T21 vs. 4T20	2021	2020	Var. (%) 2021 vs. 2020
<b>Receita Operacional Bruta</b>						
Venda de imóveis e serviços	-25.468	55.688	-146%	24.692	76.912	-68%
Provisão para distrato	34.159	28.652	19%	34.159	28.652	19%
Impostos sobre vendas	838	-3.322	-125%	565	-843	-167%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>9.529</b>	<b>81.018</b>	<b>-88%</b>	<b>59.416</b>	<b>104.721</b>	<b>-43%</b>
<b>Custo dos imóveis e serviços</b>	<b>-58.427</b>	<b>-86.341</b>	<b>32%</b>	<b>-73.096</b>	<b>-108.748</b>	<b>33%</b>
Obras e terrenos	-4.921	-9.723	49%	-17.323	-26.890	36%
Provisão para distrato	-52.366	-66.514	21%	-52.366	-66.514	21%
Encargos financeiros	-1.140	-10.104	89%	-3.407	-15.344	78%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>-48.898</b>	<b>-5.323</b>	<b>-819%</b>	<b>-13.680</b>	<b>-4.027</b>	<b>-240%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>-513,1%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>-507 p.p.</b>	<b>-23,0%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-19 p.p.</b>
<b>Margem Bruta (ex juros)</b>	<b>-501,2%</b>	<b>5,9%</b>	<b>-507 p.p.</b>	<b>-17,3%</b>	<b>10,8%</b>	<b>-28 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-76.310</b>	<b>-194.443</b>	<b>61%</b>	<b>-256.405</b>	<b>-376.426</b>	<b>32%</b>
Administrativas	-6.823	-8.785	22%	-24.916	-28.165	12%
Comerciais	10.391	17.751	-41%	-17.954	-20.868	14%
Depreciação e Amortização	-365	-1.181	69%	-2.302	-5.309	57%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.348	-1.525	-120%	-7.142	-15.236	53%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-76.165	-200.703	62%	-204.091	-306.848	33%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>-125.208</b>	<b>-199.766</b>	<b>37%</b>	<b>-270.085</b>	<b>-380.453</b>	<b>29%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-27.742</b>	<b>433.039</b>	<b>-106%</b>	<b>121.904</b>	<b>425.314</b>	<b>-71%</b>
Receita Financeira	1.316	465.316	-100%	251.622	567.070	-56%
Despesa Financeira	-29.058	-32.277	10%	-129.718	-141.756	8%
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b>-152.950</b>	<b>233.273</b>	<b>-166%</b>	<b>-148.181</b>	<b>44.861</b>	<b>-430%</b>
<b>Margem Operacional</b>	<b>-1605,1%</b>	<b>287,9%</b>	<b>-1893 p.p.</b>	<b>-249,4%</b>	<b>42,8%</b>	<b>-292 p.p.</b>
Provisão para IR e Contribuição Social	-2.405	-68.642	96%	-34.971	-70.750	51%
IR e Contribuição Social Diferido	-7.012	11.254	-162%	-5.719	16.973	-134%
Minoritários	123	19.834	-99%	-1.813	23.860	-108%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>-162.244</b>	<b>195.719</b>	<b>-183%</b>	<b>-190.684</b>	<b>14.944</b>	<b>-1376%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-1702,6%</b>	<b>241,6%</b>	<b>-1944 p.p.</b>	<b>-320,9%</b>	<b>14,3%</b>	<b>-335 p.p.</b>

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	4T21	3T21	Var. (%)
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes	7.510	16.528	-54,6%
Títulos e valores mobiliários	2.464	5.191	-52,5%
Contas a receber de clientes	144.486	282.498	-48,9%
Imóveis a comercializar	277.369	167.490	65,6%
Outros créditos	16.032	33.082	-51,5%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>447.861</b>	<b>504.789</b>	<b>-11,3%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber de clientes	44.769	54.307	-17,6%
Imóveis a comercializar	235.323	295.267	-20,3%
Depósitos judiciais	55.576	52.832	5,2%
Partes relacionadas	209.567	218.514	-4,1%
Adiantamento a parceiros de negócios	148.901	178.636	-16,6%
Impostos e contribuições diferidos	0	11.955	-100,0%
Investimentos	121.921	121.778	0,1%
Imobilizado	512	591	-13,4%
Intangível	2.330	2.616	-10,9%
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>818.899</b>	<b>936.496</b>	<b>-12,6%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.266.760</b>	<b>1.441.285</b>	<b>-12,1%</b>

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	4T21	3T21	Var. (%)
<b>Circulante</b>			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	602.690	591.404	1,9%
Fornecedores	52.364	30.438	72,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	11.525	68.257	-83,1%
Salários e encargos sociais	1.239	1.181	4,9%
Impostos e contribuições a recolher	201.372	215.467	-6,5%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.a
Adiantamento de cliente	64.521	64.520	0,0%
Partes relacionadas	188.777	188.951	-0,1%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	15.390	21.334	-27,9%
Outras contas a pagar	502.974	530.698	-5,2%
<b>Total do Circulante</b>	<b>1.640.853</b>	<b>1.712.250</b>	<b>-4,2%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	260	303	-14,2%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.a
Impostos e contribuições a recolher	12.606	12.620	-0,1%
Provisões para riscos	181.518	162.770	11,5%
Provisões para garantias de obras	1.334	2.452	-45,6%
Impostos e contribuições diferidos	32.771	22.776	43,9%
Provisões para perdas de investimento	119.483	117.343	1,8%
Outras contas a pagar	2.626	0	n.a
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>350.598</b>	<b>318.264</b>	<b>10,2%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	2.611.390	2.611.390	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-49.154	0,0%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.356.637	-3.194.393	5,1%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>-724.294</b>	<b>-562.050</b>	<b>28,9%</b>
Participação dos não controladores	-397	-27.179	-98,5%
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.266.760</b>	<b>1.441.285</b>	<b>-12,1%</b>

## ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Aracaju	3,1	3,1
Belo Horizonte	0,6	0,6
Brasília	37,2	37,2
Campinas	2,5	2,5
Curitiba	3,3	3,3
Duque de Caxias	18,9	18,9
Fortaleza	0,9	0,9
Londrina	0,9	0,9
Manaus	0,5	0,5
Parnamirim	1,6	1,6
Paulínia	1,0	1,0
Porto Alegre	33,7	33,7
Recife	0,3	0,3
Ribeirão Preto	0,3	0,3
Rio de Janeiro	5,7	5,7
Santos	3,6	3,6
São Paulo	0,8	0,8
Xangri-Lá	4,0	4,0
Outras Regiões	2,6	2,6
<b>Total</b>	<b>121,5</b>	<b>121,5</b>

## 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 conseqüente 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.

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 de tempo, 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.