

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

**RSID3: R\$ 2.99 por ação**

**Total de ações: 20.000.000**

**Valor de Mercado: R\$ 59,8 MM**

## Apresentado o Plano de Recuperação Judicial da Companhia

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

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

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

**Teleconferência**

**16 de Março de 2023**

**Em Português com Tradução Simultânea**

10:00 (Brasília) / 09:00 (US ET)

**Link de acesso ao webcast:**

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=8e2a5d9f-9956-4e72-a5f5-4d49422e962b>

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

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

**Equipe de Relações  
com Investidores**

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

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

**SUMÁRIO**

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

## MENSAGEM DO CEO

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

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

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

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

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

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

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

Fernando Miziara de Mattos Cunha  
CEO

## RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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

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

A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências:

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

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

Passada esta fase, teremos em breve, então, a confirmação da data em que será realizada a Assembleia Geral de Credores ("AGC"), em que os credores da Companhia se reunirão para deliberar sobre as condições de pagamento propostas neste plano.

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

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

O empenho empregado nessa desalavancagem financeira e na simplificação de sua estrutura operacional, somada à disponibilidade de terrenos da Rossi, com elevado potencial de VGV, e ao conhecimento e experiência de seus colaboradores viabilizam a Recuperação Judicial como ferramenta capaz de permitir uma solução global e definitiva para a reestruturação da Companhia.

## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

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

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

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

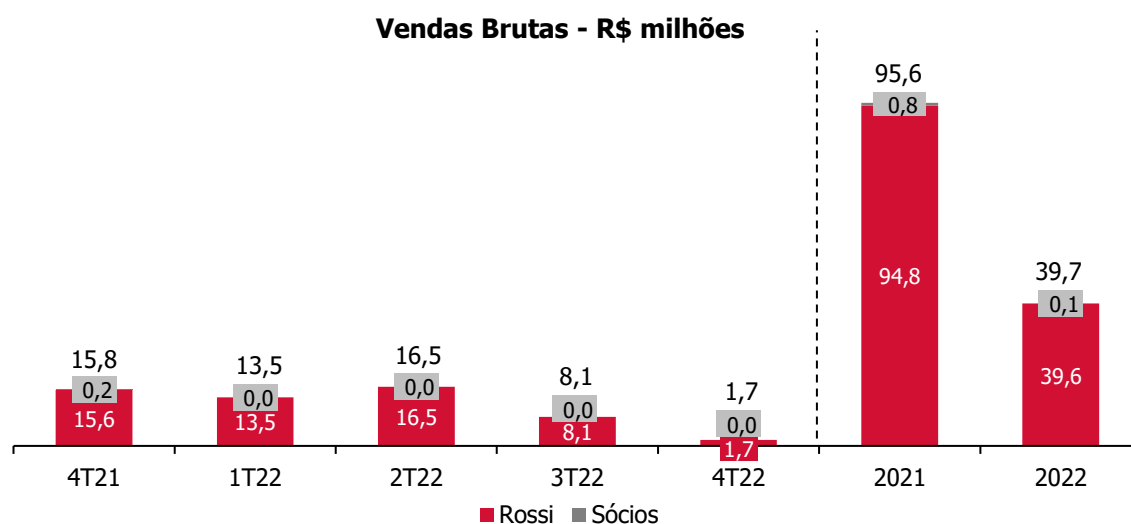
<sup>3</sup> EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

## 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.

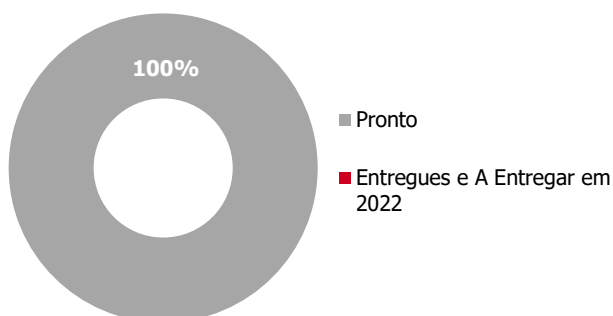
### VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

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

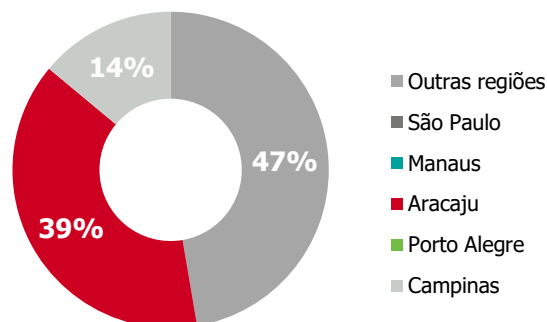
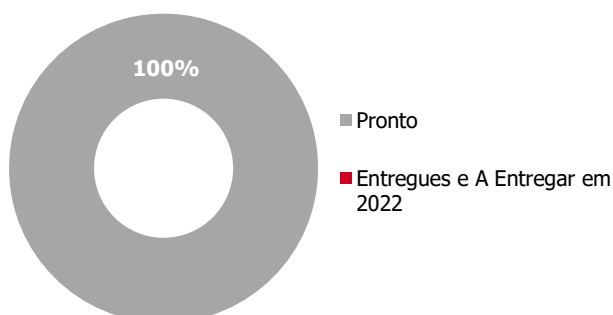


A queda apresentada nas vendas do 4T22 está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. Além disso, o número de unidades penhoradas judicialmente continua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

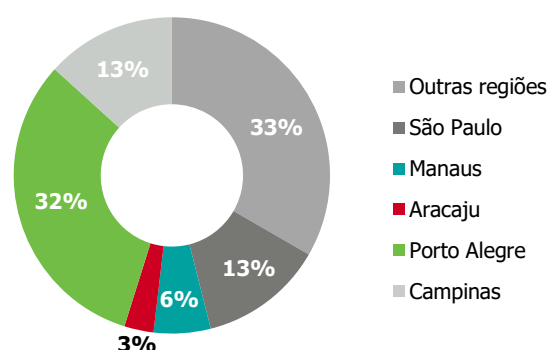
Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi), tanto em função do estágio de andamento das obras quanto por região metropolitana:

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

Vendas Brutas 4T22 (% Rossi) - Região

Vendas Brutas 2022 (% Rossi)  
- Estágio da obra

Vendas Brutas 2022 (% Rossi) - Região



Com a entrega dos últimos empreendimentos ao longo do ano de 2020, a participação das vendas de unidades entregues atingiu 100% sob o total contratado. Já a participação das vendas em outras regiões, consideradas não estratégicas, atingiu 47% neste trimestre e está em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças. No acumulado do ano, as vendas em regiões não-estratégicas tiveram participação de 33%, enquanto as vendas realizadas na região metropolitana de Porto Alegre tiveram participação de 32%.

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

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

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



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

Vendas Brutas 2022 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	5,3	5,3
Manaus	2,3	2,3
Aracaju	1,2	1,2
Porto Alegre	12,6	12,6
São Paulo	5,0	5,0
Outras regiões	13,2	13,2
<b>Total</b>	<b>39,6</b>	<b>39,6</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	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Estoque inicial	126,8	120,1	116,9	111,5	127,6
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>126,8</b>	<b>120,1</b>	<b>116,9</b>	<b>111,5</b>	<b>127,6</b>
Vendas Brutas	(15,6)	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>12,3%</b>	<b>11,2%</b>	<b>14,1%</b>	<b>7,2%</b>	<b>1,3%</b>
Rescisões	13,7	13,8	16,9	35,8	2,4
Ajustes / Reavaliações	(4,8)	(3,6)	(5,8)	(11,6)	(1,5)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>120,1</b>	<b>116,9</b>	<b>111,5</b>	<b>127,6</b>	<b>126,9</b>

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

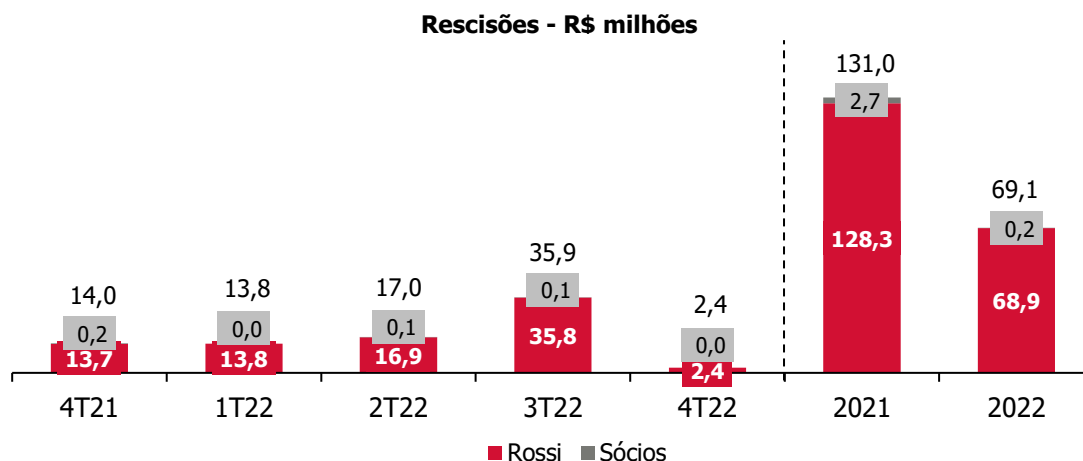
Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 1,3%, 5,9 p.p. inferior em relação à performance do terceiro trimestre de 2022, em decorrência da queda acentuada nas vendas brutas. Já no acumulado de 2022, a VSO foi de 33,0%, 32,8 p.p. inferior à VSO acumulada no ano de 2021.

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



## RESCISÃO DE VENDAS

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

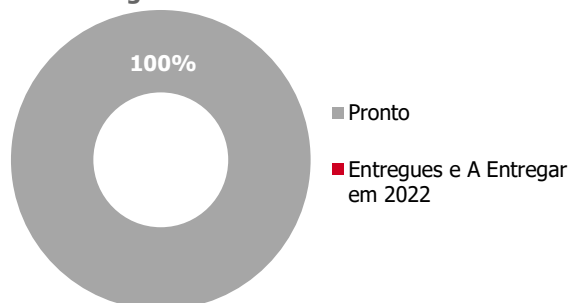


As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no trimestre anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial. Esperamos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

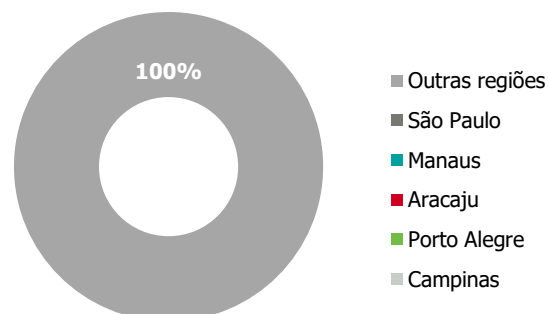
Com este aumento nas rescisões, o elevado índice de revenda apresentado nos últimos trimestres foi negativamente impactado, porém ainda se manteve em aproximadamente 61%.

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

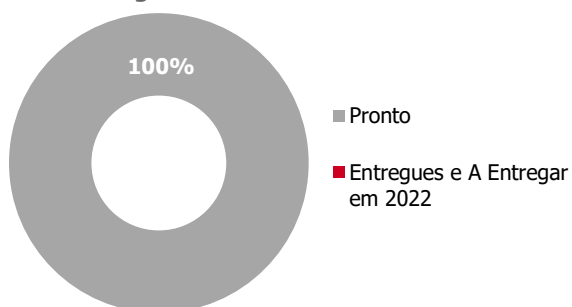
**Rescisão 4T22 (% Rossi)**  
- Estágio da obra



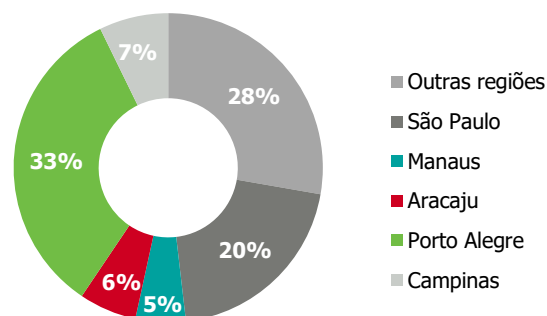
**Rescisão 4T22 (% Rossi) - Região**



**Rescisão 2022 (% Rossi)  
- Estágio da obra**



**Rescisão 2022 (% Rossi) - Região**



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

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

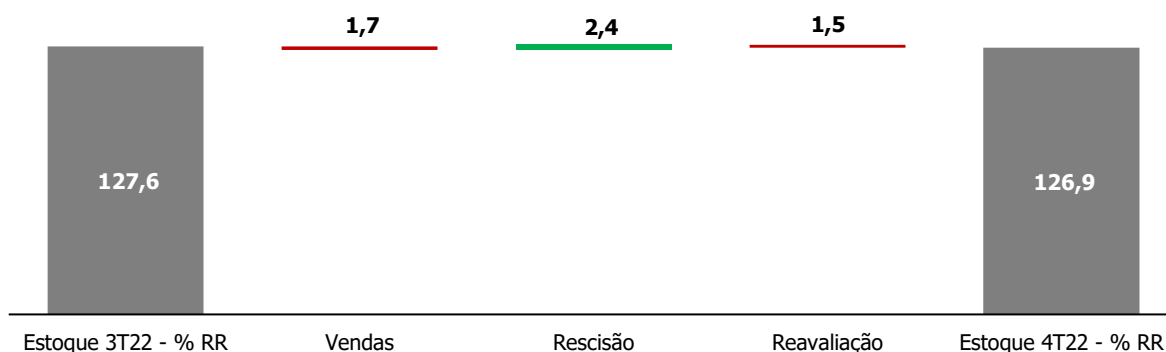
Rescisão 4T22 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	-	-
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	-	-
Outras regiões	2,4	2,4
<b>Total Geral</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>

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

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

**ESTOQUE A VALOR DE MERCADO**

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



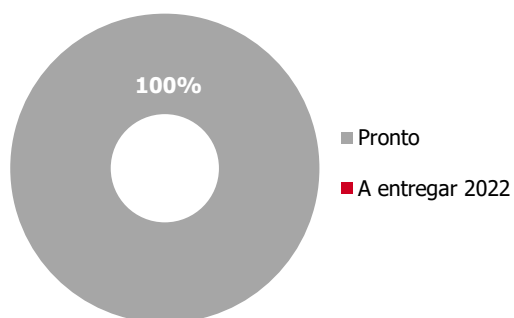
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

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

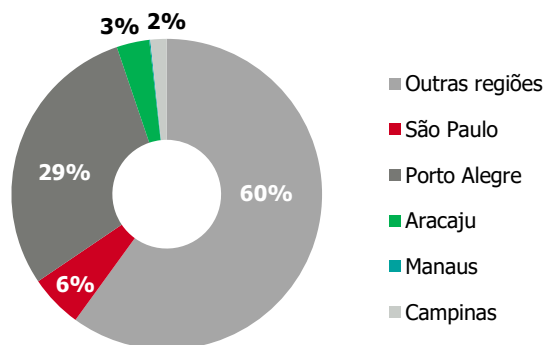
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Comercial	39,0	39,0
Convencional	82,6	82,6
Segmento Econômico	5,3	5,3
<b>Total</b>	<b>126,9</b>	<b>126,9</b>

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

**Estoque 4T22 (%Rossi) - Estágio obra**



**Estoque 4T22 (%Rossi) - Região**



Com as entregas realizadas em 2020, todo o estoque da Companhia é composto por unidades prontas. O estoque em regiões não estratégicas representa 60% do estoque total.

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

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

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

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

## BANCO DE TERRENOS

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

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

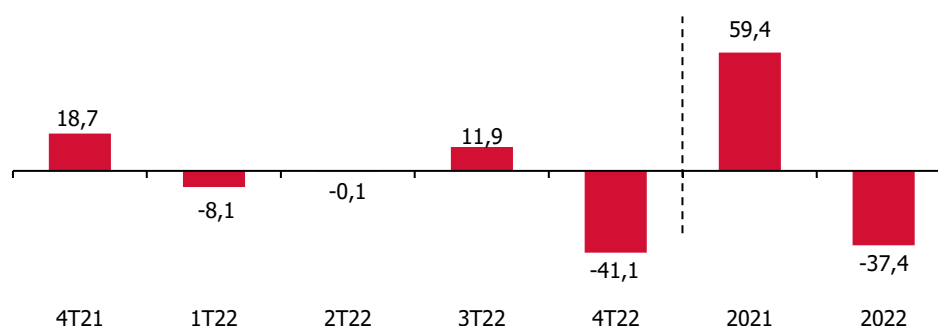
## DESEMPENHO FINANCEIRO

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

### RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("PoC"), totalizou R\$ 41,1 milhões negativos no 4T22. Já no acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$ 37,4 milhões negativos. Este resultado negativo ocorreu devido (i) às vendas líquidas negativas apuradas em 2022; (ii) um complemento na provisão para distratos, em função do envelhecimento da carteira inadimplente.

Receita Líquida - R\$ milhões



### CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor negativo de R\$ 5,7 milhões neste quarto trimestre.

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

### LUCRO E MARGEM BRUTA

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

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

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

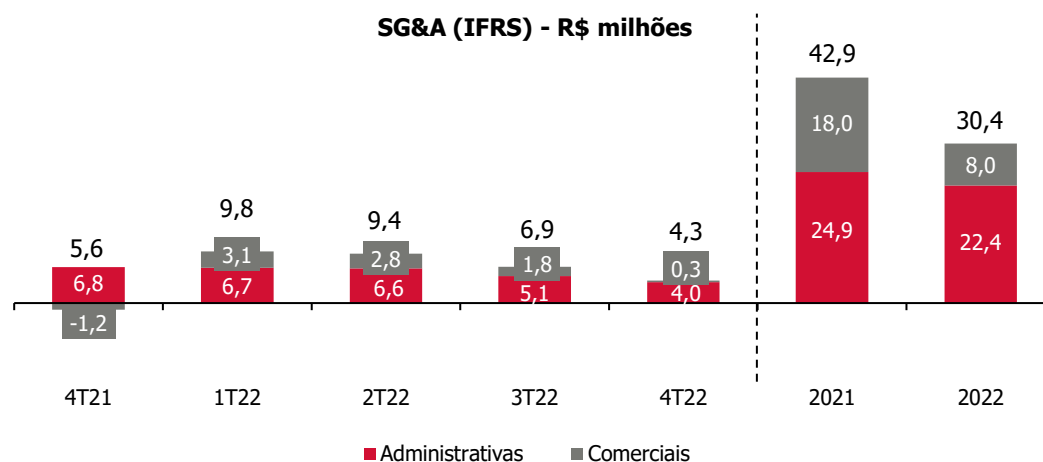
## DESPESAS OPERACIONAIS

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

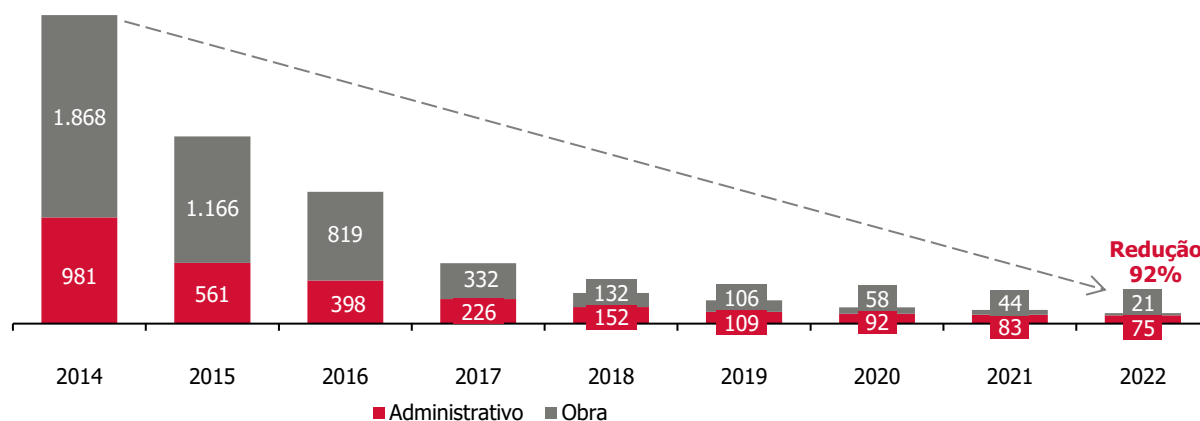
Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 0,3 milhão. Este resultado já inclui a reclassificação da Provisão para Distratos para a margem bruta, feita do quarto trimestre de 2021 em diante.

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

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:



**OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS**

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

**EBITDA**

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

R\$ MM	4T22	4T21	Var. (4T22 x 4T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-194,1	-162,2	-19,7%	-426,5	-190,7	-123,7%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	-16,7	27,7	-160,3%	88,2	-121,9	-172,4%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-4,6	9,4	-149,0%	-9,0	40,7	-122,2%
(+) Depreciação e Amortização	0,3	0,4	-11,5%	1,3	2,3	-43,0%
(+/-) Minoritários	1,5	-0,1	-1315,4%	-15,5	1,8	-957,1%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>-213,7</b>	<b>-124,8</b>	<b>-71,2%</b>	<b>-361,5</b>	<b>-267,8</b>	<b>-35,0%</b>
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	-0,1	1,1	-111,5%	-2,2	3,4	-164,9%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>-213,8</b>	<b>-123,7</b>	<b>-72,8%</b>	<b>-363,7</b>	<b>-264,4</b>	<b>-37,6%</b>
Margem EBITDA Ajustado (%)	519,7%	-661,8%	1181,5 p.p.	972,4%	-445,0%	1417,4 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 positivo em R\$ 16,7 milhões no quarto trimestre de 2022, ante o resultado negativo de R\$ 27,7 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

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

**LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO**

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



**RESULTADO A APROPRIAR**

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

**CONTAS A RECEBER**

O saldo de contas a receber de clientes, em IFRS, totalizou R\$ 114,5 milhões no 4º trimestre, registrando uma variação negativa de 19% em relação ao trimestre anterior, devido aos recebimentos realizados no trimestre.

R\$ MM	4T22	3T22	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>79,5</b>	<b>104,5</b>	<b>-23,9%</b>
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	263,8	286,5	-8,0%
Provisão para distrato	(210,1)	(209,0)	0,6%
Terrenos a receber	25,9	26,9	-3,6%
<b>Longo prazo</b>	<b>34,9</b>	<b>37,2</b>	<b>-6,1%</b>
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	23,3	27,5	-15,1%
Provisões para distrato	(18,6)	(20,0)	-7,3%
Terrenos a receber	30,2	29,7	1,5%
<b>Total</b>			
<b>Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC</b>			
Curto Prazo	-	-	n.d.
Longo Prazo	-	-	n.d.
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n.d.</b>
<b>Total do contas a receber</b>	<b>114,5</b>	<b>141,6</b>	<b>-19,2%</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.

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

**ENDIVIDAMENTO**

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

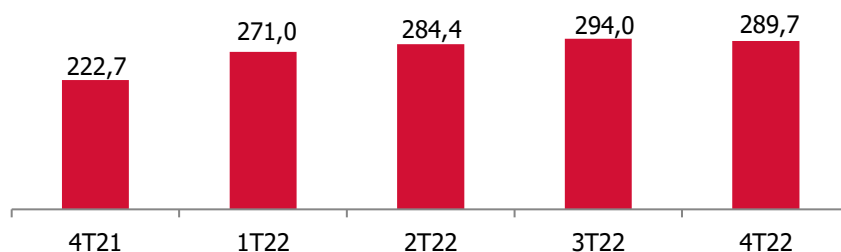
R\$ MM	4T22	3T22	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>591,2</b>	<b>611,4</b>	<b>-3,3%</b>
Financiamento para construção	301,6	317,3	-5,0%
SFH	301,6	317,3	-5,0%
CCB <sup>1</sup>	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	287,1	291,1	-1,4%
Cessão de Crédito	2,5	3,0	-15,0%
<b>Longo Prazo</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>n.d.</b>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

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

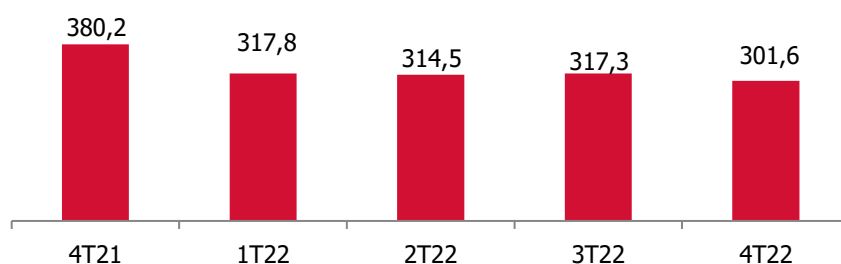
Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos que compunham a cesta de garantias destas mesmas dívidas e através de descontos financeiros obtidos junto aos bancos.

Desde então, as variações apresentadas, trimestre a trimestre, no saldo das dívidas da Companhia referem-se aos juros acruados no período e às amortizações realizadas através da venda e repasse dos seus ativos garantidores. Estes efeitos podem ser mais bem observados nos gráficos abaixo:

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



Evolução do Endividamento de SFH IFRS -R\$ milhões



Mantendo a transparência na divulgação de informações que permitam aos agentes econômicos entender a situação atual das operações da Rossi, as tabelas a seguir apresentam o endividamento da companhia em duas visões complementares ao IFRS: (i) 100% das empresas, independentemente do critério de consolidação do IFRS, e (ii) participação proporcional da Rossi nos empreendimentos:

## IFRS

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

## 100%

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

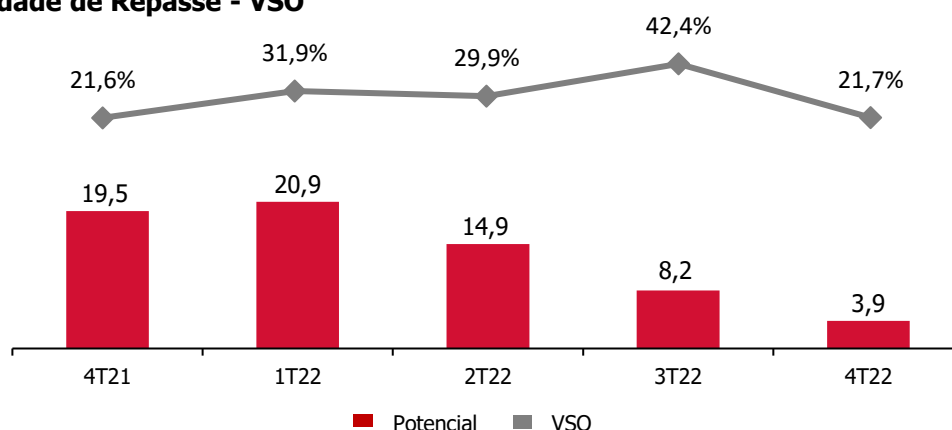
## Proporcional

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

## REPASSE

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

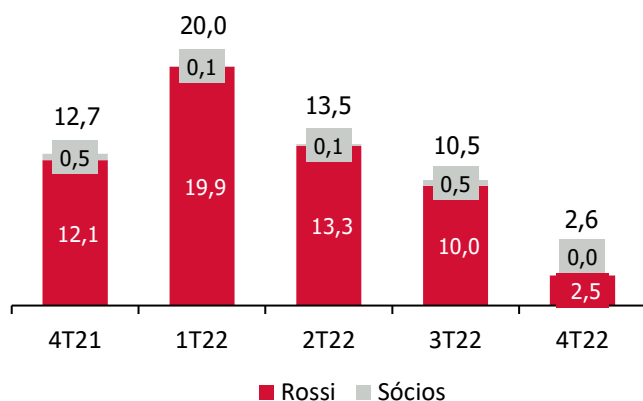
### Velocidade de Repasse - VSO



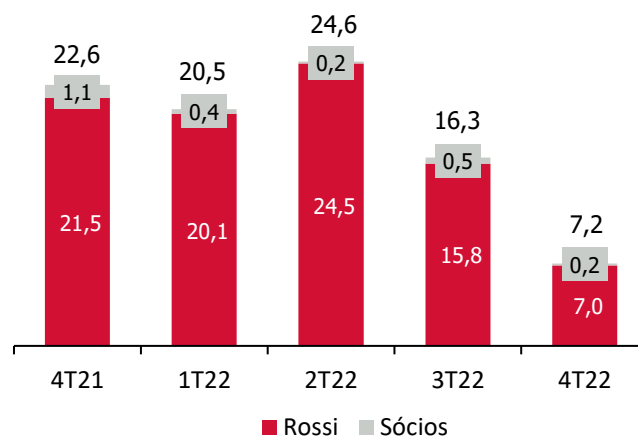
A VSO do quarto trimestre de 2022 atingiu 21,7%, em linha com a performance apresentada no mesmo trimestre de 2021.

A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 7,2 milhões no trimestre (R\$ 7,0 milhões parte Rossi), apresentando uma redução de 68% na parte Rossi em relação ao 4T21. Esta variação deve-se principalmente à redução do saldo devedor de contratos potenciais de repasse que, por sua vez, está diretamente relacionada à redução natural dos estoques e das vendas brutas. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

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



### Entrada de Caixa - R\$ milhões



**RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

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

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. (4T22 x 3T22)
<b>Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes	3.143	9.752	-67,8%
Títulos e valores mobiliários	4.765	859	454,7%
Contas a receber de clientes	79.549	104.470	-23,9%
Imóveis a comercializar	269.219	279.689	-3,7%
Outros créditos	15.490	15.638	-0,9%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>372.166</b>	<b>410.408</b>	<b>-9,3%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber de clientes	34.909	37.158	-6,1%
Imóveis a comercializar	184.066	184.064	0,0%
Depósitos judiciais	45.644	44.204	3,3%
Partes relacionadas	10.749	52.329	-79,5%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	108.065	n.d.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.d.
Investimentos	24.662	25.191	-2,1%
Imobilizado	280	357	-21,6%
Intangível	1.220	1.496	-18,4%
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>301.530</b>	<b>452.864</b>	<b>-33,4%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>673.696</b>	<b>863.272</b>	<b>-22,0%</b>
<b>Passivo (R\$ mil)</b>	<b>4T22</b>	<b>3T22</b>	<b>Var. (4T22 x 3T22)</b>
<b>Circulante</b>			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	591.215	611.385	-3,3%
Fornecedores	40.808	39.396	3,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	752	999	-24,7%
Impostos e contribuições a recolher	195.068	219.656	-11,2%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.a.
Adiantamento de clientes	0	55.787	-100,0%
Partes relacionadas	16.761	31.979	-47,6%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	13.002	13.798	-5,8%
Outras contas a pagar	568.600	557.197	2,0%
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>1.426.360</b>	<b>1.530.351</b>	<b>-6,8%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	58	0	n.a.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.a.
Adiantamento de clientes	55.787	0	n.a.
Impostos e contribuições a recolher	11.403	8.109	40,6%
Provisões para riscos	260.381	208.962	24,6%
Provisões para garantias de obras	598	661	-9,5%
Impostos e contribuições diferidos	18.637	21.575	-13,6%
Provisões para perdas de investimento	8.885	8.835	0,6%
Outras contas a pagar	50	66	-24,2%
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>355.799</b>	<b>248.208</b>	<b>43,3%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	2.654.090	2.654.090	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-49.154	0,0%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.783.143	-3.589.002	5,4%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>-1.108.100</b>	<b>-913.959</b>	<b>21,2%</b>
Participação dos não controladores	-363	-1.328	-72,7%
<b>Total do Passivo</b>	<b>673.696</b>	<b>863.272</b>	<b>-22,0%</b>

## ANEXO V – Estoque 100%

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

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

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

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

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.