

São Paulo, 09 de novembro de 2022. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao terceiro trimestre de 2022.

RSID3: R\$ 3,32 por ação

Total de ações: 20.000.000

Valor de Mercado: R\$ 66,4 MM

Deferido o pedido de Recuperação Judicial da Companhia

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

Redução de 30% no SG&A em 2022 vs. 2021

Aumento de 24 p.p. na VSO de repasse (3T22 vs. 3T21)

Teleconferência

**10 de Novembro de 2022
Em Português com Tradução Simultânea**

10:00 (Brasília) / 08:00 (US ET)

Link de acesso ao webcast:

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=f32dd711-f0e7-422a-8017-0a6bbd5fd9d1>

Replay disponível no site de RI da Companhia:

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

**Equipe de Relações
com Investidores**

ri@rossiresidencial.com.br

+55 (11) 4058-2502

SUMÁRIO

Mensagem do CEO	3
Recuperação Judicial	4
Indicadores Operacionais e Financeiros	5
Desempenho Operacional	6
Vendas Contratadas e VSO	6
Rescisão de Vendas	9
Estoque a Valor de Mercado	11
Banco de Terrenos	12
Desempenho Financeiro	13
Receita Líquida	13
Lucro e Margem Bruta	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	15
Contas a Receber	16
Imóveis a Comercializar	16
Endividamento	16
Repasse	17
Relacionamento com Auditores Independentes	18
Anexo I - Indicadores 100%	19
Anexo II – Indicadores em IFRS	20
Anexo III – Demonstração de Resultado	21
Anexo IV – Balanço Patrimonial	22
Anexo V – Estoque 100%	23
Glossário	26

MENSAGEM DO CEO

O grande evento deste terceiro trimestre é o pedido de Recuperação Judicial, protocolado pela Companhia no último dia 19 de setembro.

Depois do empenho empregado pela Companhia, no processo de reestruturação de sua dívida bancária, e também por seus colaboradores, na revisão constante dos processos internos, para aumento da eficiência operacional e redução de custos e despesas, a Administração entendeu que este pedido de Recuperação Judicial era o instrumento adequado para garantir uma solução definitiva para a readequação do seu fluxo de caixa e a manutenção de sua normalidade operacional.

O descasamento entre as receitas e os custos aumentou exponencialmente nestes últimos três anos, conforme a crise econômica se agravava e vivenciávamos um cenário cada vez mais desafiador, com taxas de desemprego elevadas e a taxa básica de juros em tendência de alta, em virtude do aumento verificado nos principais índices de inflação. Isso afetou diretamente a capacidade financeira das famílias para a aquisição de novas moradias e ocasionou um aumento contínuo no número dos distratos e das contingências cíveis relacionadas aos empreendimentos lançados e entregues até 2020.

Aumento este que, infelizmente, não foi possível solucionar de forma administrativa, pois estas ações e execuções consumeristas começaram a impactar, de forma muito negativa, a capacidade da Companhia de gerar caixa através dos seus processos de venda e repasse, como se pode verificar neste terceiro trimestre.

Tivemos uma queda de 51% nas vendas brutas se comparado ao 3T21, em razão do aumento do número de unidades penhoradas judicialmente, que bloquearam e inviabilizaram a comercialização de parte do nosso estoque. Isso, associado à queda nas assinaturas de repasse, que também é afetada por estas penhoras, levou a uma redução de 59% na Entrada de Caixa, parte Rossi, em relação ao mesmo período do ano anterior, colocando em cheque a capacidade da Companhia de honrar seus compromissos junto a clientes e fornecedores.

Mesmo a redução apresentada nas despesas administrativas e comerciais da Companhia, que caíram 30% no acumulado de 2022, em relação ao ano de 2021, não foi suficiente para mitigar essa menor Entrada de Caixa e é por isso que estas ações em curso precisavam ser suspensas e os respectivos créditos precisavam ser reestruturados em um ambiente estável, responsável e isonômico, que permitisse condições satisfatórias para os credores e para a própria continuidade operacional da Companhia.

Com o pedido protocolado, então, estamos confiantes agora que a aprovação e implementação deste nosso plano de Recuperação Judicial junto aos credores irá permitir o equacionamento de grande parte do nosso passivo e possibilitará a criação de condições favoráveis para a recuperação econômica e operacional das empresas do Grupo Rossi, possibilitando também a atração de novos investimentos e o desenvolvimento de novos projetos.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni
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.

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.

Durante todo o processo, a Companhia manterá seus acionistas e os demais agentes do mercado informados sobre quaisquer novos desdobramentos relacionados à sua Recuperação Judicial.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	3T22	3T21	Var. (3T22 x 3T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Desempenho Operacional						
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	8,1	16,4	-50,8%	38,0	79,8	-52,3%
Rescisões – 100%	35,9	31,8	12,7%	66,6	117,0	-43,1%
Vendas Líquidas – 100%	-27,8	-15,4	-80,7%	-28,6	-37,2	-23,1%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	8,1	16,4	-51,0%	38,0	79,2	-52,1%
Rescisões – % Rossi	35,8	31,8	12,5%	66,5	114,5	-42,0%
Vendas Líquidas – % Rossi	-27,7	-15,4	-80,5%	-28,5	-35,4	-19,4%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	11,9	7,6	56,5%	3,7	40,7	-90,8%
Margem Bruta ¹	15,3%	150,7%	-135,4 p.p.	-39,2%	64,0%	-103,2 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	-14,6%	149,3%	-163,8 p.p.	-94,8%	69,5%	-164,4 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-20,8	-77,5	73,2%	-149,9	-140,7	-6,6%
Margem EBITDA Ajustada ³	-173,9%	-1015,1%	82,9%	-4007,7%	-345,4%	-1060,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-31,8	-102,1	68,9%	-232,4	-28,4	-717,0%
Margem Líquida	-266,0%	-1337,9%	1072,0 p.p.	-6212,1%	-69,8%	-6142,3 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	-6,3	-27,2	76,8%	-17,9	250,0	-106,4%

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

² Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

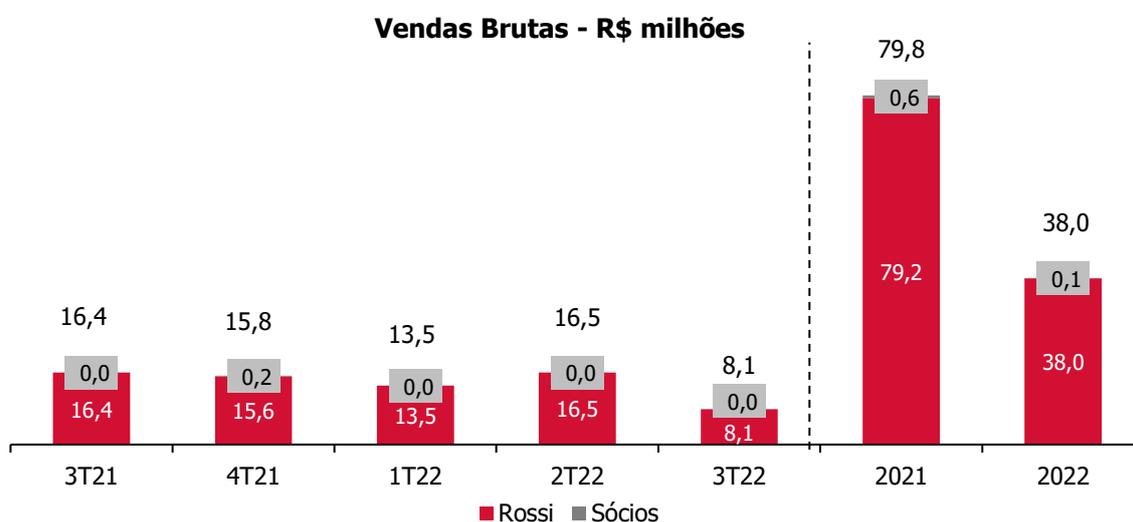
³ EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

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)

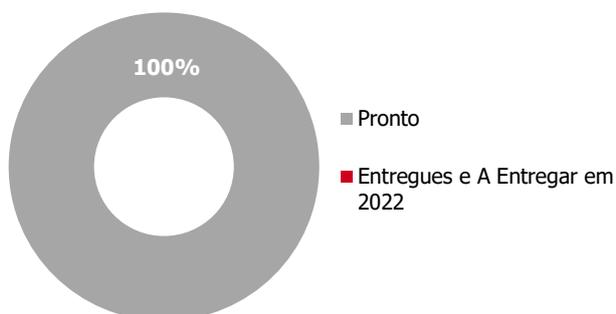
No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 8,1 milhões, uma queda de 51%, na parte Rossi, se comparado ao 3T21. Já no acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 38,0 milhões, uma queda de 52% na parte Rossi comparado ao mesmo período do ano passado.



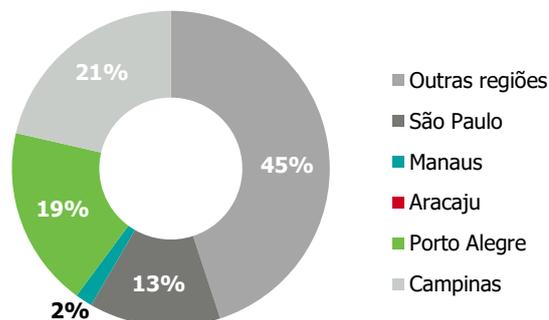
A queda apresentada nas vendas do 3T22 está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. Além disso, o número de unidades penhoradas judicialmente cresceu, bloqueando e inviabilizando a comercialização de parte do estoque da Companhia. Por fim, também afetaram negativamente a performance do setor no terceiro trimestre: a alta inflação, a alta taxa básica de juros e o preocupante índice de desemprego, que resultam na queda da renda familiar e na diminuição do seu poder de compra e da sua capacidade de tomar novos empréstimos.

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

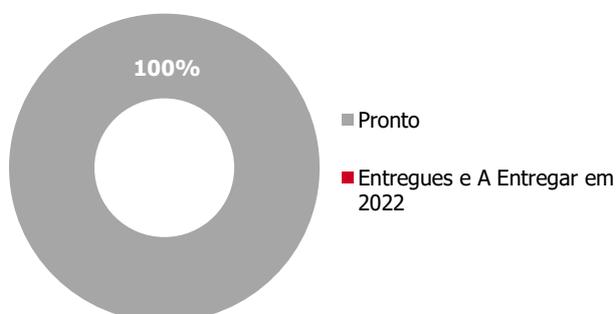
Vendas Brutas 3T22 (% Rossi)
- Estágio da obra



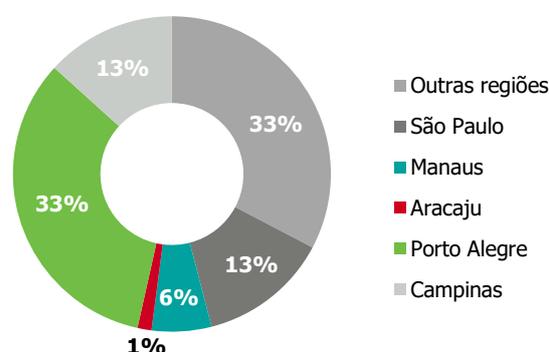
Vendas Brutas 3T22 (% Rossi) - Região



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 45% neste trimestre e está em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças.

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

Vendas Brutas 3T22 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,7	1,7
Manaus	0,1	0,1
Aracaju	-	-
Porto Alegre	1,5	1,5
São Paulo	1,1	1,1
Outras regiões	3,6	3,6
Total	8,1	8,1

Vendas Brutas 3T22 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,7	1,7
Manaus	0,1	0,1
Aracaju	-	-
Porto Alegre	1,5	1,5
São Paulo	1,1	1,1
Outras regiões	3,6	3,6
Total	8,1	8,1

Vendas Brutas 2022 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	5,0	5,0
Manaus	2,3	2,3
Aracaju	0,5	0,5
Porto Alegre	12,6	12,6
São Paulo	5,0	5,0
Outras regiões	12,5	12,5
Total	38,0	38,0

Vendas Brutas 2022 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	5,0	5,0
Manaus	2,3	2,3
Aracaju	0,5	0,5
Porto Alegre	12,6	12,6
São Paulo	5,0	5,0
Outras regiões	12,4	12,4
Total	38,0	38,0

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	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Estoque inicial	125,7	126,8	120,1	116,9	111,5
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	125,7	126,8	120,1	116,9	111,5
Vendas Brutas	(16,4)	(15,6)	(13,5)	(16,5)	(8,1)
VSO do período (%)	13,1%	12,3%	11,2%	14,1%	7,2%
Rescisões	31,8	13,7	13,8	16,9	35,8
Ajustes / Reavaliações	(14,2)	(4,8)	(3,6)	(5,8)	(11,6)
Estoque Final do Período	126,8	120,1	116,9	111,5	127,6

VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Estoque inicial	147,0	144,2	125,8	125,7	126,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	147,0	144,2	125,8	125,7	126,8
Vendas Brutas	(105,6)	(94,8)	(67,9)	(62,0)	(53,6)
VSO do período (%)	71,9%	65,8%	54,0%	49,3%	42,2%
Rescisões	142,6	128,3	99,8	76,2	80,2
Ajustes / Reavaliações	(57,1)	(57,5)	(40,8)	(28,5)	(25,8)
Estoque Final do Período	126,8	120,1	116,9	111,5	127,6

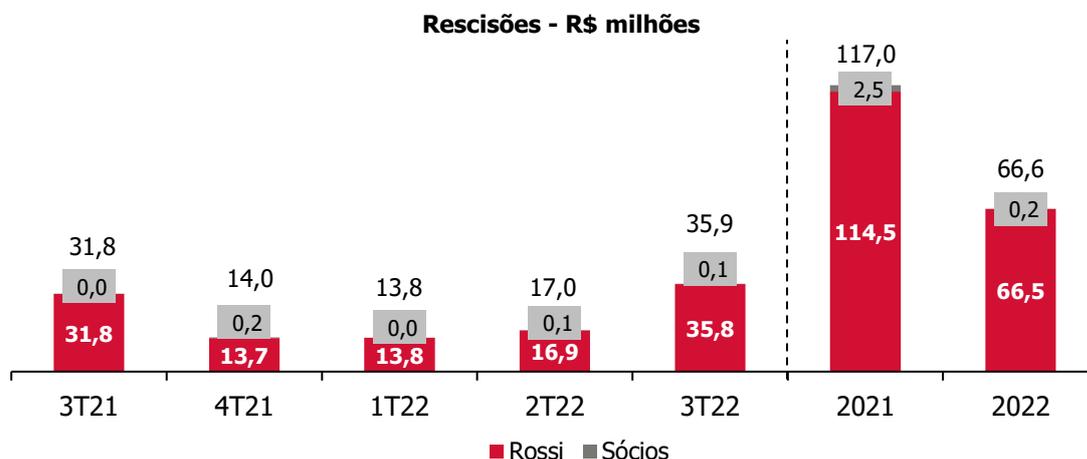
Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 7,2%, 6,8 p.p. inferior em relação à performance do segundo trimestre de 2022, em decorrência da queda acentuada nas vendas brutas.

Já no acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 42,2%, 29,6 p.p. inferior à VSO dos 12 meses encerrados em setembro 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\$ 11,6 milhões, na parte Rossi, em 3T22).

RESCISÃO DE VENDAS

No terceiro trimestre de 2022, as rescisões totalizaram R\$ 35,9 milhões (R\$ 35,8 milhões parte Rossi), registrando um acréscimo de 12% na parte Rossi quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, houve redução de 43%, na parte Rossi, em relação ao mesmo período de 2021.

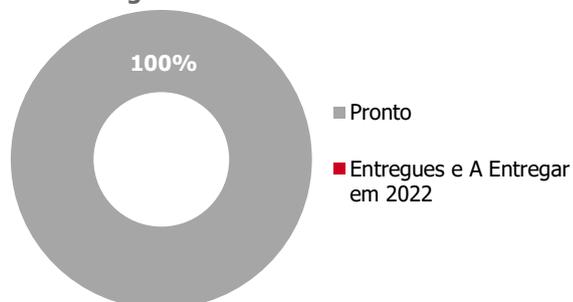


As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente neste trimestre, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial. Esperamos que os 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.

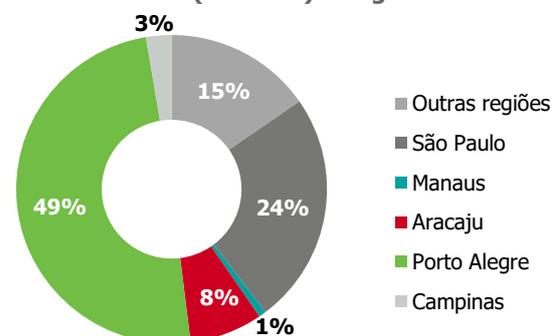
Com este aumento nas rescisões, o elevado índice de revenda apresentado nos últimos trimestres foi negativamente impactado, porém ainda se manteve em aproximadamente 61%.

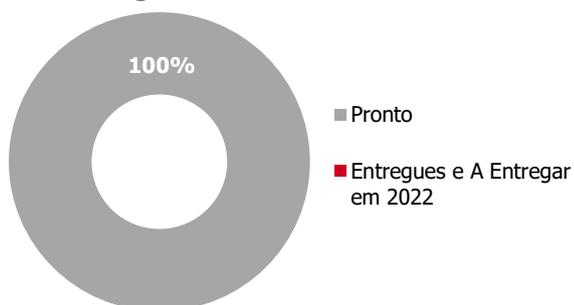
Nos gráficos a seguir, são apresentadas as rescisões (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana:

Rescisão 3T22 (% Rossi)
- Estágio da obra

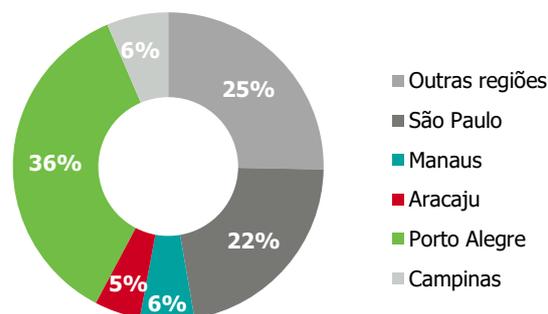


Rescisão 3T22 (% Rossi) - Região



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 terceiro trimestre de 2022 e no acumulado do ano:

Rescisão 3T22 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,8	1,8
Manaus	0,2	0,2
Aracaju	3,6	3,6
Porto Alegre	16,4	16,4
São Paulo	8,1	8,1
Outras regiões	5,7	5,7
Total Geral	35,9	35,9

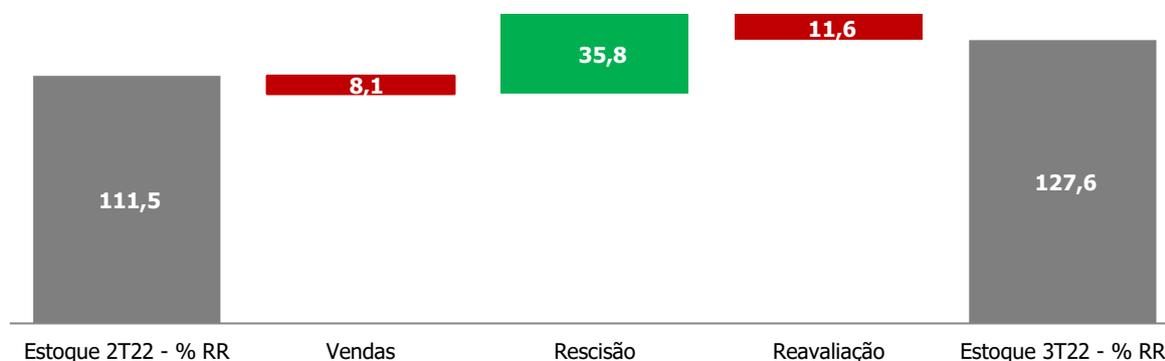
Rescisão 3T22 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,8	1,8
Manaus	0,2	0,2
Aracaju	3,6	3,6
Porto Alegre	16,4	16,4
São Paulo	8,1	8,1
Outras regiões	5,6	5,6
Total Geral	35,8	35,8

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	16,9	16,9
Total Geral	66,6	66,6

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	16,7	16,7
Total Geral	66,5	66,5

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 127,6 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 2T22:



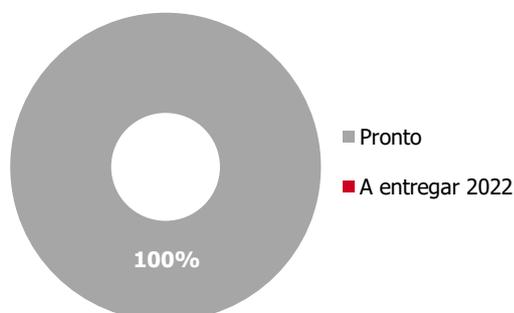
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						Total
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	
Comercial	0,8	37,2	0,0	0,2	0,2	0,0	38,5
Convencional	15,6	9,7	22,1	17,7	17,8	0,3	83,2
Segmento Econômico	2,9	0,8	0,7	0,6	0,4	0,6	5,9
Total	19,3	47,7	22,8	18,5	18,4	0,9	127,6

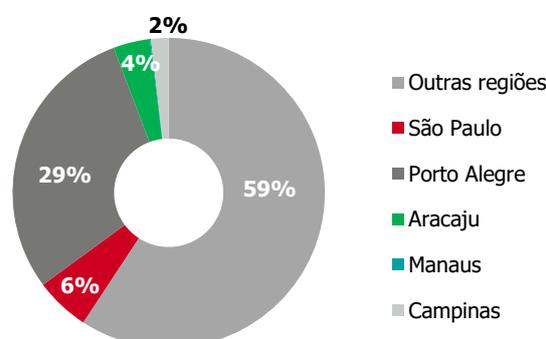
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Comercial	38,5	38,5
Convencional	83,2	83,2
Segmento Econômico	5,9	5,9
Total	127,6	127,6

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

Estoque 3T22 (%Rossi)
- Estágio obra



Estoque 3T22 (%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 59% do estoque total.

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

Estoque % Rossi Linha de produtos	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Campinas	1,0	0,9	0,5	0,0	0,0	0,0	2,3
Manaus	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Aracaju	1,1	2,0	0,3	1,6	0,0	0,0	4,9
Porto Alegre	3,3	0,5	2,2	13,7	17,8	0,0	37,5
São Paulo	0,8		6,3	0,2	0,0	0,0	7,2
Outras regiões	13,2	44,3	13,5	3,1	0,6	0,9	75,6
Total	19,3	47,7	22,8	18,5	18,4	0,9	127,6

Estoque % Rossi Linha de produtos	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Campinas	2,3	2,3
Manaus	0,1	0,1
Aracaju	4,9	4,9
Porto Alegre	37,5	37,5
São Paulo	7,2	7,2
Outras regiões	75,6	75,6
Total	127,6	127,6

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%.

Na nova segmentação, definida ao longo do processo orçamentário de 2022, 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.

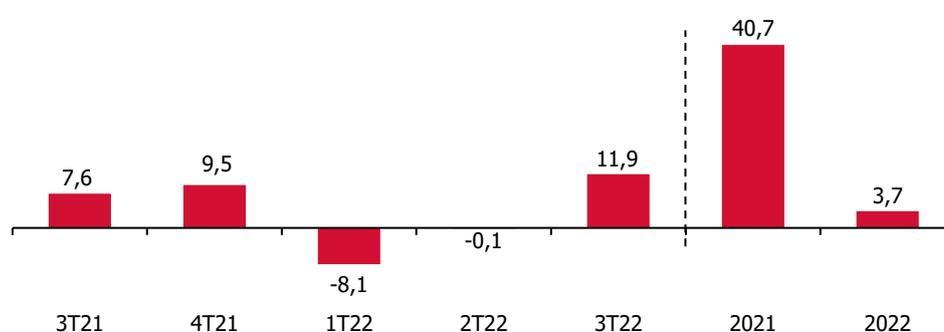
DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 11,9 milhões no 3T22, já que o impacto negativo do grande volume de rescisões, realizadas neste trimestre, já havia sido estimado anteriormente e provisionado através da Provisão para Distratos, uma vez que grande parte deste Contas a Receber encontrava-se vencido e inadimplente.

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R\$ 10,1 milhões neste trimestre e reflete os impactos provocados pela reversão da Provisão para Distratos, constituída a partir do 4T21.

R\$ MM	3T22	3T21	Var. (3T22 x 3T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Obras + Terrenos	2,2	-3,8	-158,7%	26,4	12,4	112,7%
Provisão para distrato	11,5	0,0	n.d.	-19,1	0,0	n.d.
Encargos financeiros	-3,6	-0,1	-3172,2%	-2,1	2,3	-191,8%
Custos dos imóveis e serviços	10,1	-3,9	-361,6%	5,2	14,7	-64,5%

LUCRO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto do 3T22 foi de R\$ 1,8 milhão, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi negativo em R\$ 1,7 milhão.

R\$ MM	3T22	3T21	Var. (3T22 x 3T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Lucro Bruto	1,8	11,5	-84,1%	-1,5	26,1	-105,6%
Margem Bruta (%)	15,3%	150,7%	-135,4 p.p.	-39,2%	64,0%	-103,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	-1,7	11,4	-115,3%	-3,5	28,3	-112,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	-14,6%	149,3%	-163,8 p.p.	-94,8%	69,5%	-164,4 p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

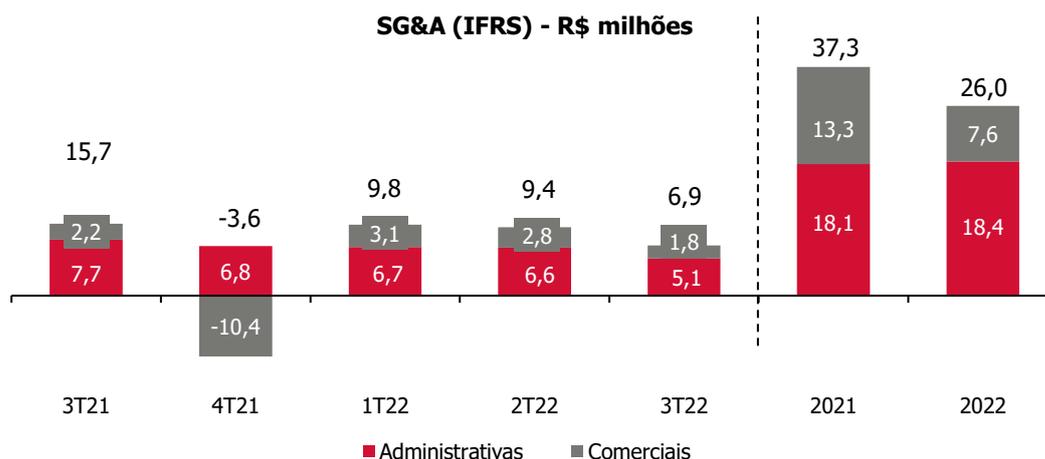
DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 5,1 milhões neste terceiro trimestre de 2022, registrando uma redução de 33% em relação ao mesmo período de 2021.

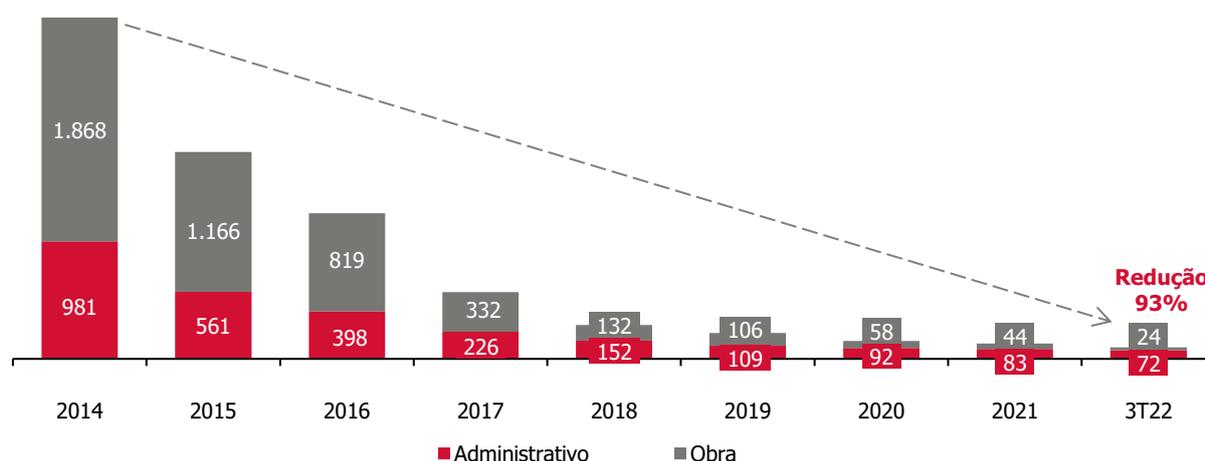
Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 1,8 milhão, apresentando uma redução de 78% ante o 3T21. Este resultado já inclui a reclassificação da Provisão para Distratos para a margem bruta, feita do quarto trimestre de 2021 em diante.

IFRS						
R\$ MM	3T22	3T21	Var. (3T22 x 3T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Administrativas (a)	5,1	7,7	-33,5%	18,4	18,1	1,8%
Comerciais (b)	1,8	8,1	-78,1%	7,6	19,2	-60,2%
Administrativas / Receita Líquida	42,8%	100,7%	-57,9 p.p.	492,4%	44,4%	448,0 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	14,8%	105,5%	-90,7 p.p.	204,0%	47,1%	156,9 p.p.
(a) + (b)	6,9	15,7	-56,3%	26,0	37,3	-30,1%
(a) + (b) / Receita Líquida	57,6%	206,3%	-148,7 p.p.	696,4%	91,5%	604,9 p.p.

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



É importante destacar também o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014, quando houve uma redução de 93% do quadro de colaboradores administrativos. Abaixo, demonstramos a movimentação do quadro de colaboradores administrativos e de obra ao longo desse período:



OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 11,6 milhões neste terceiro trimestre, ante os R\$ 72,0 milhões apurados no mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 115,4 milhões, ante R\$ 127,9 milhões apurados em 2021.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 3º trimestre de 2022 foi negativo em R\$ 17,2 milhões. Esse resultado indica uma variação positiva de 78% quando comparado ao 3T21, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	3T22	3T21	Var. (3T22 x 3T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-31,8	-102,1	68,9%	-232,4	-28,4	-717,0%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	21,3	35,6	-40,2%	105,0	-149,6	-170,2%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-4,4	-9,1	51,0%	-4,4	31,3	-114,1%
(+) Depreciação e Amortização	0,4	0,4	-8,9%	1,0	1,9	-48,9%
(+/-) Minoritários	-2,7	-2,2	-19,7%	-17,0	1,9	-979,9%
EBITDA¹	-17,2	-77,4	77,8%	-147,8	-142,9	-3,4%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	-3,6	-0,1	-3172,2%	-2,1	2,3	-191,8%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado²	-20,8	-77,5	73,2%	-149,9	-140,7	-6,6%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-173,9%	-1015,1%	841,1 p.p.	-4007,7%	-345,4%	-3662,3 p.p.

¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

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

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido foi negativo em R\$ 21,3 milhões no terceiro trimestre de 2022, ante o resultado negativo de R\$ 35,6 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

R\$ MM	3T22	3T21	Var. (3T22 x 3T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Receitas Financeiras	1,8	1,9	-8,6%	4,5	250,3	-98,2%
Despesas Financeiras	-23,1	-37,6	-38,6%	-109,5	-100,7	-8,8%
Resultado Financeiro	-21,3	-35,6	-40,2%	-105,0	149,6	-170,2%
Descontos Obtidos	0,0	0,0	n.d.	0,0	245,5	n.d.
Resultado Financeiro pro forma	-21,3	-35,6	-40,2%	-105,0	-95,9	9,5%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 3T22, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 31,8 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 102,1 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\$ 141,6 milhões no 3º trimestre, registrando uma variação de -19% em relação ao trimestre anterior devido ao aumento das rescisões.

R\$ MM	3T22	2T22	Var. (%)
Curto Prazo	104,5	122,0	-14,4%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	286,5	328,3	-12,7%
Provisão para distrato	(209,0)	(220,5)	-5,2%
Terrenos a receber	26,9	14,2	89,7%
Longo prazo	37,2	53,1	-30,0%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	27,5	32,3	-14,9%
Provisões para distrato	(20,0)	(21,7)	-7,6%
Terrenos a receber	29,7	42,5	-30,1%
Total	141,6	175,1	-19,1%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	-	-	n.d.
Longo Prazo	-	-	n.d.
Total	-	-	n.d.
Total do contas a receber	141,6	175,1	-19,1%

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	3T22	2T22	Var. (%)
Imóveis concluídos	148,2	133,1	11,3%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	184,1	195,0	-5,6%
Provisão de Distratos	131,5	143,0	-8,0%
Total	463,8	471,1	-1,6%

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 3T22 com uma posição de caixa de R\$ 10,6 milhões e endividamento total de R\$ 611,4 milhões.

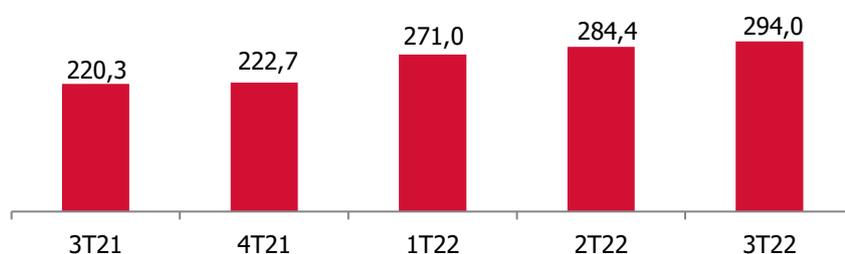
R\$ MM	3T22	2T22	Var. (%)
Curto Prazo	611,4	551,5	10,9%
Financiamento para construção	317,3	353,7	-10,3%
SFH	317,3	314,5	0,9%
CCB ¹	0,0	39,3	-100,0%
Capital de Giro	291,1	194,7	49,5%
Cessão de Crédito	3,0	3,0	-0,3%
Longo Prazo	0,0	47,4	-100,0%
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,0	47,4	-100,0%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	611,4	598,8	2,1%
Disponibilidades financeiras	10,6	4,4	142,2%
Dívida Líquida	600,8	594,5	1,1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa	-6,3	-11,0	-42,8%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

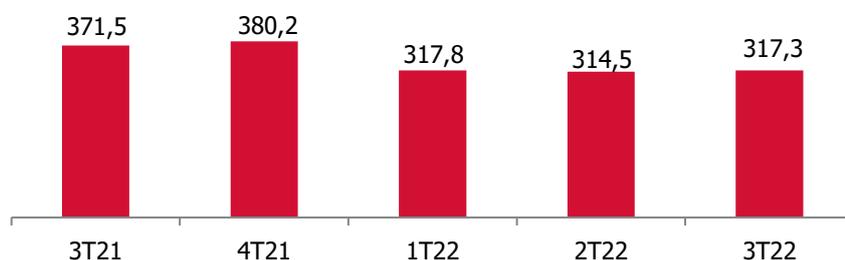
Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos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

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

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS -R\$ milhões



Evolução do Endividamento de SFH IFRS -R\$ milhões



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	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Dívida Bruta	591,7	602,9	588,8	598,8	611,4
Disponibilidades financeiras	21,7	10,0	5,4	4,4	10,6
Dívida Líquida	570,0	593,0	583,4	594,5	600,8
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(26,7)	(23,0)	9,6	(11,0)	(6,3)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(30,8)

100%

R\$ MM	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Dívida Bruta	591,9	602,9	588,8	598,8	611,4
Disponibilidades financeiras	22,6	11,4	5,4	4,4	10,6
Dívida Líquida	569,3	591,5	583,4	594,4	600,8
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(27,6)	(22,2)	8,1	(11,0)	(6,3)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(31,4)

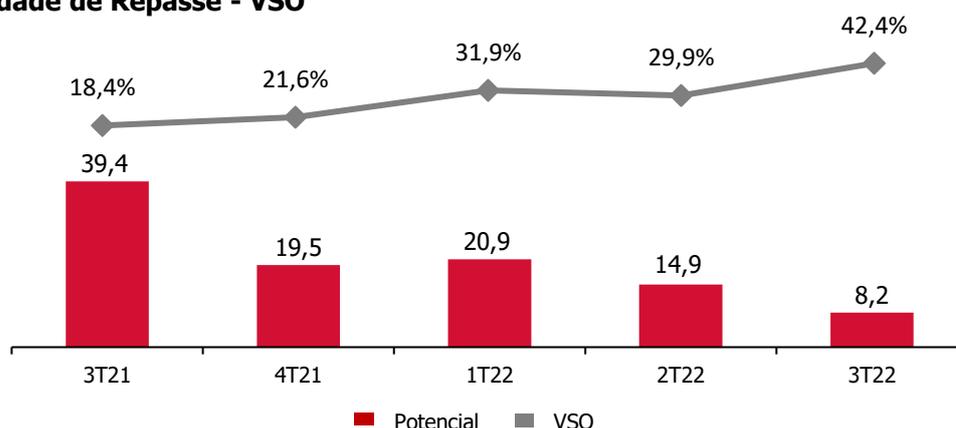
Proporcional

R\$ MM	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Dívida Bruta	582,8	593,7	588,8	598,8	611,4
Disponibilidades financeiras	22,2	10,8	5,4	4,4	10,6
Dívida Líquida	560,6	582,9	583,4	594,5	600,8
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(27,2)	(22,3)	(0,5)	(11,0)	(6,3)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(40,1)

REPASSE

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

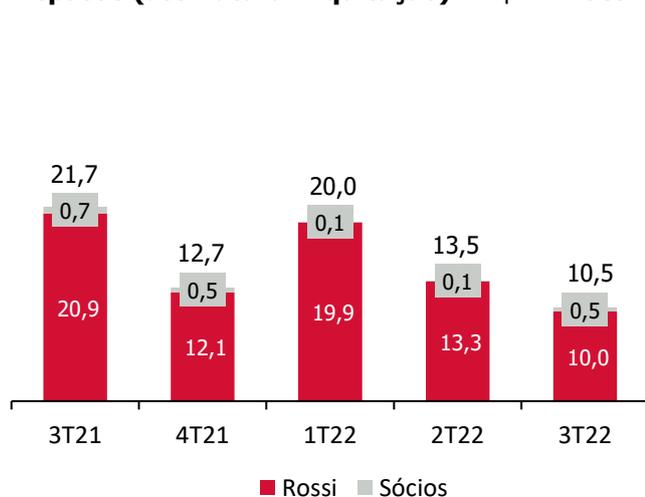
Velocidade de Repasse - VSO



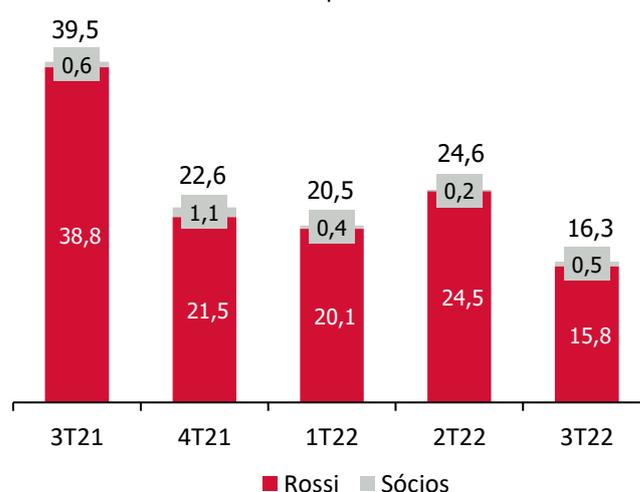
A VSO do terceiro trimestre de 2022 atingiu 42,4%, 12,4 pontos percentuais acima da performance apresentada no trimestre anterior, já que o acordo formalizado com a Caixa Econômica Federal, para retomada dos financiamentos de unidades do Rossi Reserva, empreendimento de Porto Alegre, segue vigente.

A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 16,3 milhões no trimestre (R\$ 15,8 milhões parte Rossi), apresentando uma redução de 59% na parte Rossi em relação ao 3T21. 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%	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Estoque inicial	128,0	129,2	121,5	118,2	111,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	128,0	129,2	121,5	118,2	111,7
Vendas Brutas	(16,4)	(15,8)	(13,5)	(16,5)	(8,1)
VSO do período (%)	12,8%	12,2%	11,1%	13,9%	7,2%
Rescisões	31,8	14,0	13,8	17,0	35,9
Ajustes / Reavaliações	(14,2)	(5,9)	(3,7)	(7,0)	(11,9)
Estoque Final do Período	129,2	121,5	118,2	111,7	127,6

VSO Acumulada em 12 meses 100%	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Estoque inicial	154,1	148,8	127,5	128,0	129,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	154,1	148,8	127,5	128,0	129,2
Vendas Brutas	(107,9)	(95,6)	(68,1)	(62,1)	(53,8)
VSO do período (%)	70,0%	64,2%	53,5%	48,5%	41,6%
Rescisões	146,8	131,0	101,6	76,6	80,6
Ajustes / Reavaliações	(63,8)	(62,7)	(42,7)	(30,7)	(28,4)
Estoque Final do Período	129,2	121,5	118,2	111,7	127,6

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Estoque inicial	125,6	126,8	121,0	117,7	111,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	125,6	126,8	121,0	117,7	111,2
Vendas Brutas	(16,4)	(15,8)	(13,5)	(16,5)	(8,1)
VSO do período (%)	13,1%	12,4%	11,1%	14,0%	7,3%
Rescisões	31,8	14,0	13,8	17,0	35,9
Ajustes / Reavaliações	(14,2)	(4,0)	(3,7)	(7,0)	(11,9)
Estoque Final do Período	126,8	121,0	117,7	111,2	127,1

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

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. (3T22 x 3T21)	2022	2021	Var. (2022 x 2021)
Venda de imóveis e serviços	-22.659	1.242	-1924%	9.464	50.160	-81%
Provisão para distrato	33.098	5.857	465%	-5.489	-9.162	40%
Impostos sobre vendas	1.508	534	182%	-234	-273	14%
Receita Operacional Líquida	11.947	7.633	57%	3.740	40.725	-91%
Custo dos imóveis e serviços	-10.121	3.869	-362%	-5.206	-14.669	65%
Obras e terrenos	-2.206	3.760	-159%	-26.376	-12.402	-113%
Provisão para distrato	-11.482	0	n.d.	19.088	0	n.d.
Encargos Financeiros	3.567	109	3172%	2.081	-2.267	-192%
Lucro Bruto	1.826	11.502	-84%	-1.466	26.056	-106%
Margem Bruta	15,3%	150,7%	-135 p.p.	-39,2%	64,0%	-103 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	-14,6%	149,3%	10111,8%	-94,8%	69,5%	69,5%
Despesas Operacionais	-19.407	-89.277	78%	-147.351	-170.933	14%
Administrativas	-5.115	-7.689	33%	-18.420	-18.093	-2%
Comerciais	-1.766	-8.055	78%	-7.629	-19.183	60%
Depreciação e Amortização	-368	-404	9%	-990	-1.937	49%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-604	-1.164	48%	-4.955	-3.794	-31%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-11.554	-71.965	84%	-115.357	-127.926	10%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-17.581	-77.775	77%	-148.817	-144.877	-3%
Resultado Financeiro	-21.309	-35.648	40%	-104.981	149.646	-170%
Receita Financeira	1.766	1.933	-9%	4.494	250.306	-98%
Despesa Financeira	-23.075	-37.581	39%	-109.475	-100.660	-9%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-38.890	-113.423	66%	-253.798	4.769	-5422%
Margem Operacional	-325,5%	-1486,0%	1160 p.p.	-6785,1%	11,7%	-6797 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-141	7.910	-102%	-5.462	-32.566	83%
IR e Contribuição Social Diferido	4.580	1.157	296%	9.862	1.293	663%
Minoritários	2.670	2.231	20%	17.033	-1.936	-980%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-31.781	-102.125	69%	-232.365	-28.440	-717%
Margem Líquida	-266,0%	-1337,9%	1072 p.p.	-6212,1%	-69,8%	-6142 p.p.

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	3T22	2T22	Var. (3T22 x 2T22)
Circulante			
Caixa e Equivalentes	9.752	3.549	174,8%
Títulos e valores mobiliários	859	832	3,2%
Contas a receber de clientes	104.470	122.020	-14,4%
Imóveis a comercializar	279.689	296.837	-5,8%
Outros créditos	15.638	15.220	2,7%
Total do Ativo Circulante	410.408	438.458	-6,4%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	37.158	53.100	-30,0%
Imóveis a comercializar	184.064	174.297	5,6%
Depósitos judiciais	44.204	45.450	-2,7%
Partes relacionadas	52.329	66.528	-21,3%
Adiantamento a parceiros de negócios	108.065	116.630	-7,3%
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.d..
Investimentos	25.191	27.804	-9,4%
Imobilizado	357	376	-5,1%
Intangível	1.496	1.772	-15,6%
Total do Ativo Não Circulante	452.864	485.957	-6,8%
Total do Ativo	863.272	924.415	-6,6%
Passivo (R\$ mil)	3T22	2T22	Var. (3T22 x 2T22)
Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	611.385	551.467	10,9%
Fornecedores	39.396	41.165	-4,3%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	1.573	-90,2%
Salários e encargos sociais	999	1.103	-9,4%
Impostos e contribuições a recolher	219.656	212.369	3,4%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.d..
Adiantamento de clientes	55.787	55.787	0,0%
Partes relacionadas	31.979	43.042	-25,7%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	13.798	15.130	-8,8%
Outras contas a pagar	557.197	567.525	-1,8%
Total do Passivo Circulante	1.530.351	1.489.161	2,8%
Não Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	0	47.367	n.d.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.d..
Impostos e contribuições a recolher	8.109	8.204	-1,2%
Provisões para riscos	208.962	209.657	-0,3%
Provisões para garantias de obras	661	783	-15,6%
Impostos e contribuições diferidos	21.575	27.258	-20,8%
Provisões para perdas de investimento	8.835	15.851	-44,3%
Outras contas a pagar	66	9.202	-99,3%
Total do Passivo Não Circulante	248.208	318.322	-22,0%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.654.090	2.654.090	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-49.154	0,0%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.589.002	-3.557.221	0,9%
Total do Patrimônio Líquido	-913.959	-882.178	3,6%
Participação dos não controladores	-1.328	-890	49,2%
Total do Passivo	863.272	924.415	-6,6%

ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões) – 100%	Pronto	Total
Aracaju	4,9	4,9
Barueri	0,3	0,3
Belo Horizonte	0,4	0,4
Brasília	44,6	44,6
Campinas	0,8	0,8
Curitiba	3,5	3,5
Duque de Caxias	13,5	13,5
Itaboraí	0,3	0,3
Londrina	0,9	0,9
Manaus	0,1	0,1
Natal	2,2	2,2
Paulínia	1,0	1,0
Porto Alegre	37,5	37,5
Rio de Janeiro	4,7	4,7
Santos	6,1	6,1
São Paulo	0,8	0,8
Taubaté	0,3	0,3
Valparaíso	0,4	0,4
Votorantim	0,3	0,3
Xangri-Lá	4,0	4,0
Outras Regiões	1,1	1,1
Total	127,6	127,6

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).

VGW – Valor Geral de Vendas.

VGW 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.

VGW 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.