

São Paulo, 10 de maio de 2023. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao primeiro trimestre de 2023.

RSID3: R\$ 3,20 por ação

Total de ações: 20.000.000

Valor de Mercado: R\$ 64,0 MM

Aumento de 261% nas vendas brutas no 1T23 x 4T22

Eficiência de Revenda de 100% das unidades distratadas no trimestre

Aumento de 5,4 p.p. na VSO de repasse no 1T23 vs. 4T22

Redução de 57% no SG&A no 1T23 vs 1T22,

Teleconferência

11 de Maio 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=db348f07-a501-4fe8-b886-7cc06d4f7840>

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	8
Estoque a Valor de Mercado	9
Banco de Terrenos	11
Desempenho Financeiro	12
Receita Líquida	12
Lucro e Margem Bruta	12
Despesas Operacionais	13
Resultado Financeiro	14
Contas a Receber	15
Imóveis a Comercializar	15
Endividamento	16
Repasse	18
Relacionamento com Auditores Independentes	19
Anexo I - Indicadores 100%	20
Anexo II – Indicadores em IFRS	21
Anexo III – Demonstração de Resultado	22
Anexo IV – Balanço Patrimonial	23
Anexo V – Estoque 100%	24
Glossário	25

MENSAGEM DO CEO

Iniciamos o ano de 2023 com a expectativa de que pior momento da Companhia já tenha passado.

Confiantes de que o Plano de Recuperação Judicial, protocolado junto à Vara de Falências de São Paulo, será aprovado, o que deverá solucionar definitivamente a necessidade de readequação de nosso fluxo de caixa, continuamos trabalhando de forma responsável e focada na reestruturação operacional da Companhia, com o objetivo de aumentar a liquidez dos nossos ativos e mitigar todos os riscos intrínsecos às nossas operações correntes.

Após um período de ajuste inicial, pós-pedido de Recuperação Judicial, em que verificamos uma deterioração nos principais indicadores de vendas e repasses, a Companhia apresentou uma melhora considerável na sua performance comercial que, neste primeiro trimestre, já retornou para patamares verificados nos primeiros 9 meses de 2022.

As vendas brutas da Companhia, por exemplo, atingiram R\$ 6,0 milhões na parte Rossi, um aumento de 261% em comparação ao quarto trimestre de 2022, mesmo com a redução verificada nos estoques de partida. Esta performance contribuiu para que a VSO deste 1T23 fosse de 5%, índice que já reflete o êxito alcançado pela Companhia na baixa de penhoras judiciais, liberando parte do nosso estoque, que até o pedido de Recuperação Judicial se encontrava bloqueado e indisponível para venda.

Além disso, também explica a melhora apresentada na performance o comercial o fato de que a Companhia alcançou um índice de revenda de 100% neste primeiro trimestre, após o seu bem-sucedido esforço de comercialização das unidades rescindidas.

Tudo isso contribuiu para que o VSO de repasse atingisse 27% e também aumentasse, em comparação ao quarto trimestre do ano anterior. Isso manteve o patamar das entradas de caixa, proveniente de recebimentos de clientes, em linha com o verificado no trimestre passado, o que permitiu que a Companhia cumprisse com todas as obrigações assumidas junto aos seus fornecedores e, mesmo assim, apresentasse um pequeno incremento no seu saldo de caixa.

Isso também é resultado dos esforços realizados pela Companhia para redução de seus custos e simplificação da sua estrutura operacional, que continuam rendendo resultados positivos. Tivemos redução nas despesas administrativas que, quando comparadas com o primeiro trimestre de 2022, diminuíram 47%, e redução nas despesas comerciais, que diminuíram 77% em relação ao mesmo período.

Com tudo o que vem sendo feito, logo que o Plano de Recuperação Judicial for aprovado e conseguirmos equacionar este legado de passivos, acumulados ao longo dos últimos anos, a Companhia já se encontrará em uma posição bastante favorável para enfrentar os seus desafios de longo prazo, visando 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	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Desempenho Operacional			
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	6,0	13,5	-55,2%
Rescisões – 100%	11,9	13,8	-57,1%
Vendas Líquidas – 100%	-5,9	-0,4	-126,2%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	6,0	13,5	-55,2%
Rescisões – % Rossi	11,9	13,8	-57,1%
Vendas Líquidas – % Rossi	-5,9	-0,4	-126,2%
Desempenho Financeiro			
Receita Líquida	-27,3	-8,1	-237,5%
Margem Bruta ¹	44,0%	246,8%	-202,8 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	43,5%	236,5%	-193,0 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-23,8	-104,3	77,2%
Margem EBITDA Ajustada ³	87,0%	1288,3%	-93,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-48,8	-141,0	65,3%
Margem Líquida	178,8%	1741,3%	-1562,5 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	-22,5	9,6	-335,5%

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

² Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

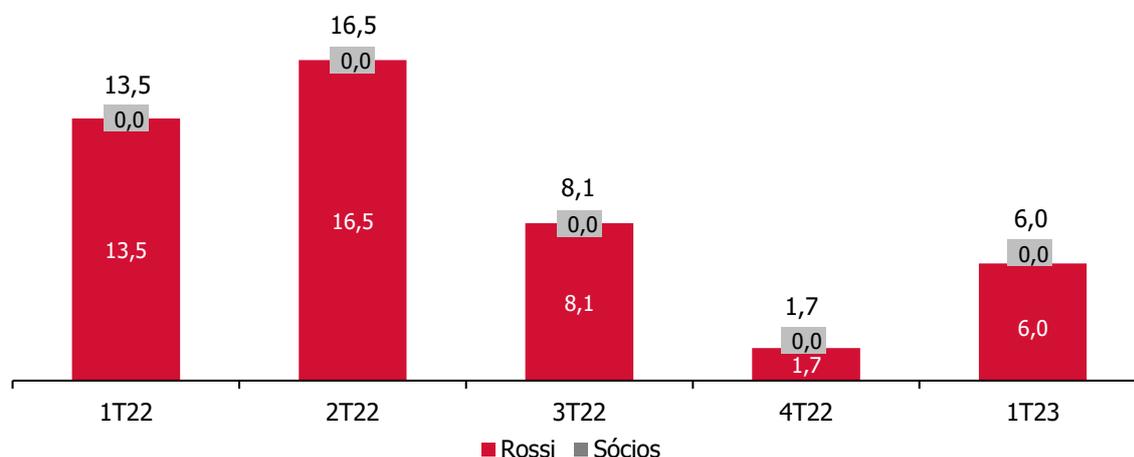
³ EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

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)

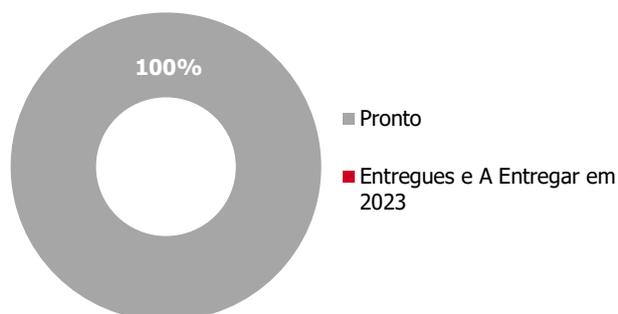
No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 6,0 milhões, uma queda de 55%, na parte Rossi, se comparado ao 1T22, mas um aumento de 261% em relação ao 4T22.

Vendas Brutas - R\$ milhões

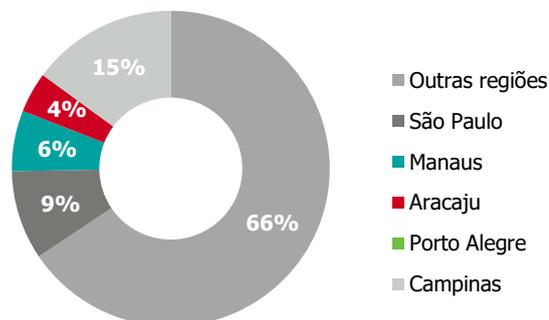
A queda apresentada nas vendas nos últimos 12 meses está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. As condições macroeconômicas atuais são desfavoráveis e afetam a renda e a confiança das famílias, reduzindo sua disposição para contrair novos empréstimos, o que permanece afetando negativamente o desempenho comercial da Companhia.

Apesar disso, a Companhia tem tido êxito em reduzir o número de unidades sujeitas à penhora judicial após ter requerido Recuperação Judicial, visto que a suspensão das execuções possibilitou a comercialização de parte de seu estoque que anteriormente se encontrava bloqueado.

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 1T23 (% Rossi)
- Estágio da obra

Vendas Brutas 1T23 (% 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 66% 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 primeiro trimestre de 2023 e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 1T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,9	0,9
Manaus	0,4	0,4
Aracaju	0,2	0,2
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,6	0,6
Outras regiões	4,0	4,0
Total	6,0	6,0

Vendas Brutas 1T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,9	0,9
Manaus	0,4	0,4
Aracaju	0,2	0,2
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,6	0,6
Outras regiões	4,0	4,0
Total	6,0	6,0

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	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	120,1	116,9	111,5	127,6	126,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	120,1	116,9	111,5	127,6	126,9
Vendas Brutas	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)	(6,0)
VSO do período (%)	11,2%	14,1%	7,2%	1,3%	4,7%
Rescisões	13,8	16,9	35,8	2,4	11,9
Ajustes / Reavaliações	(3,6)	(5,8)	(11,6)	(1,5)	(1,5)
Estoque Final do Período	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3

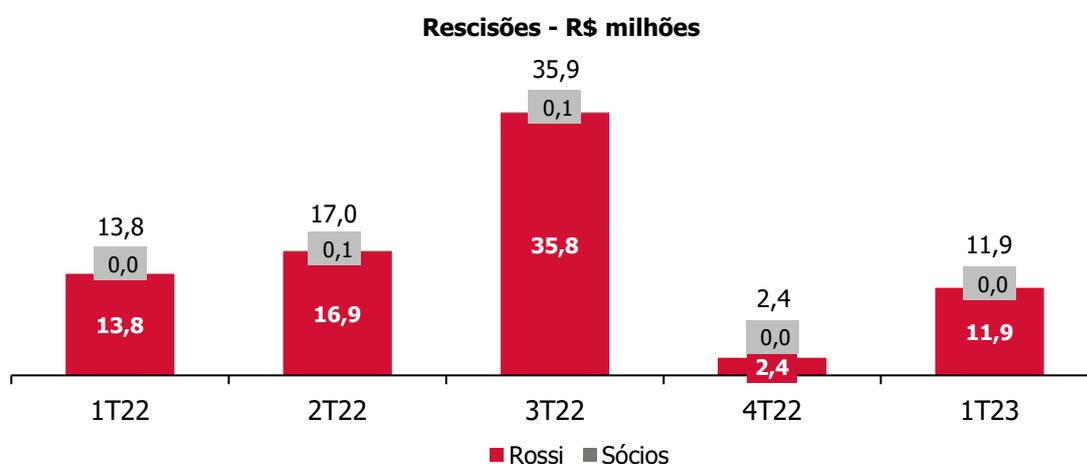
VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	125,8	125,7	126,8	120,1	116,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	125,8	125,7	126,8	120,1	116,9
Vendas Brutas	(67,9)	(62,0)	(53,6)	(39,6)	(32,2)
VSO do período (%)	54,0%	49,3%	42,2%	33,0%	27,6%
Rescisões	99,8	76,2	80,2	68,9	67,0
Ajustes / Reavaliações	(40,8)	(28,5)	(25,8)	(22,5)	(20,4)
Estoque Final do Período	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 4,7%, 3,4 p.p. superior em relação à performance do quarto trimestre de 2022.

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 milhão, na parte Rossi, em 1T23).

RESCISÃO DE VENDAS

No primeiro trimestre de 2023, as rescisões totalizaram R\$ 11,9 milhões, tanto na visão geral quanto na parte Rossi, registrando uma queda de 14%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

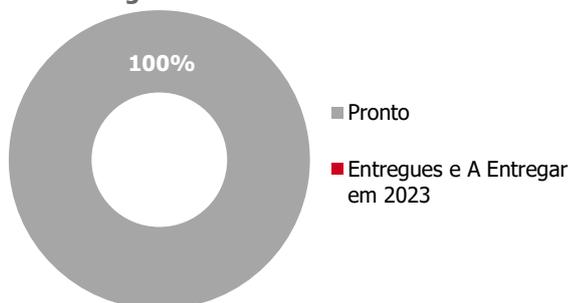


As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no terceiro trimestre do ano anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial.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

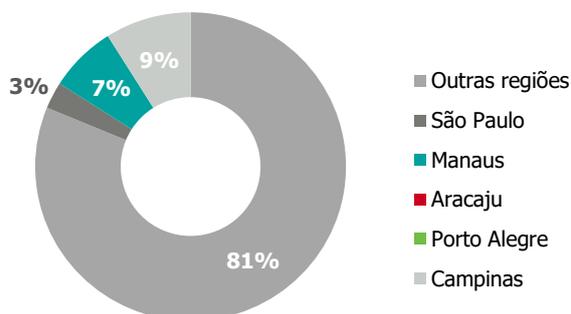
A Companhia alcançou um índice de revenda de 100% neste primeiro trimestre de 2023, após seu bem-sucedido esforço de comercialização das unidades rescindidas.

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

**Rescisão 1T23 (% Rossi)
- Estágio da obra**



Rescisão 1T23 (% 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 primeiro trimestre de 2023:

Rescisão 1T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,1	1,1
Manaus	0,8	0,8
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,3	0,3
Outras regiões	9,7	9,7
Total Geral	11,9	11,9

Rescisão 1T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,1	1,1
Manaus	0,8	0,8
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,3	0,3
Outras regiões	9,7	9,7
Total Geral	11,9	11,9

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 131,3 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 4T22:



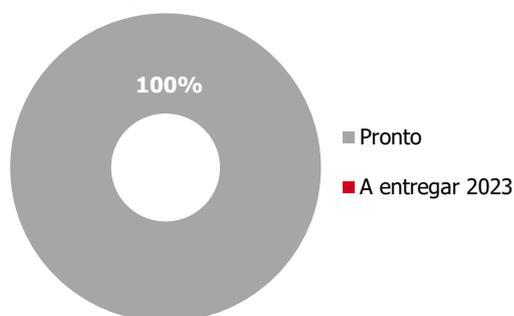
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Linha de produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	0,4	44,6	-	-	-	-	45,0
Convencional	7,8	8,4	21,5	19,7	22,9	0,3	80,4
Segmento Econômico	4,0	0,6	0,2	1,0	-	-	5,8
Total	12,2	53,6	21,7	20,7	22,9	0,3	131,3

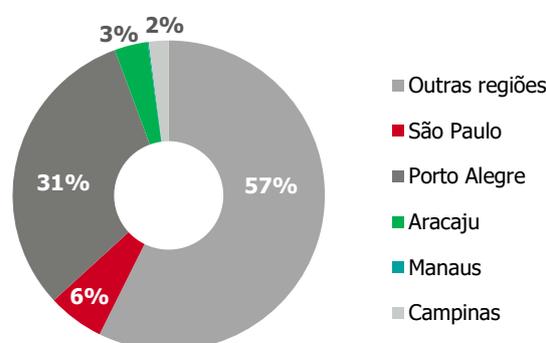
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Comercial	45,0	45,0
Convencional	80,4	80,4
Segmento Econômico	5,8	5,8
Total	131,3	131,3

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

Estoque 1T23 (%Rossi)
- Estágio obra



Estoque 1T23 (%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 57% 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)						
Linha de produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Campinas	1,0	-	-	1,5	-	0,3	2,7
Manaus	0,1	0,1	-	-	-	-	0,3
Aracaju	-	0,3	1,5	2,7	-	-	4,5
Porto Alegre	-	4,6	-	13,5	22,9	-	40,9
São Paulo	1,0	0,1	6,5	-	-	-	7,7
Outras regiões	10,1	48,5	13,7	2,9	-	-	75,2
Total	12,2	53,6	21,7	20,7	22,9	0,3	131,3

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Campinas	2,7	2,7
Manaus	0,3	0,3
Aracaju	4,5	4,5
Porto Alegre	40,9	40,9
São Paulo	7,7	7,7
Outras regiões	75,2	75,2
Total	131,3	131,3

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%.

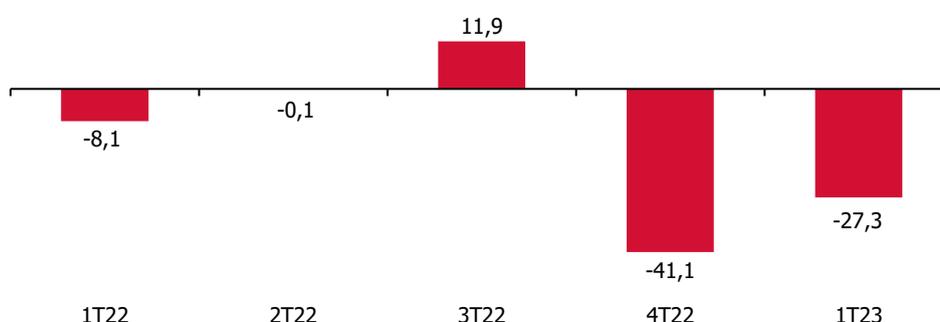
Deste estoque, R\$ 400 milhões estão destinados, preferencialmente, para incorporação imobiliária ou loteamento e poderão ser desenvolvidos em regime de parceria, com outros incorporadores e sócios investidores, ao longo dos próximos anos. Já, outro R\$ 1,3 bilhão é formado por terrenos que estão em 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\$ 27,3 milhões negativos no 1T23. Este resultado negativo ocorreu devido (i) às vendas líquidas negativas apuradas em 2023; (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 de R\$ 15,3 milhões negativos neste primeiro trimestre, em função das vendas líquidas negativas apuradas pela Companhia.

R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Obras + Terrenos	2,1	7,9	-73,5%
Provisão para distrato	-17,5	3,1	-661,3%
Encargos financeiros	0,1	0,8	-85,9%
Custos dos imóveis e serviços	-15,3	11,9	-228,9%

LUCRO E MARGEM BRUTA

No 1T23, o lucro bruto foi negativo em R\$ 12,0 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi negativo em R\$ 11,9 milhões.

R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Lucro Bruto	-12,0	-20,0	39,9%
Margem Bruta (%)	44,0%	246,8%	-202,8p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	-11,9	-19,1	37,9%
Margem Bruta Ajustada (%)	43,5%	236,5%	-193,0p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

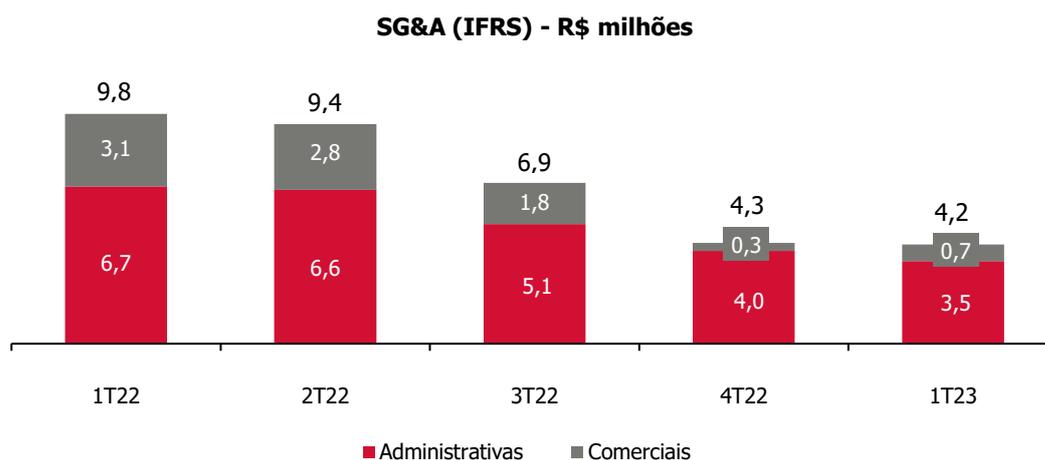
DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 3,5 milhões neste primeiro trimestre de 2023, registrando uma redução de 47% em relação ao mesmo período de 2022.

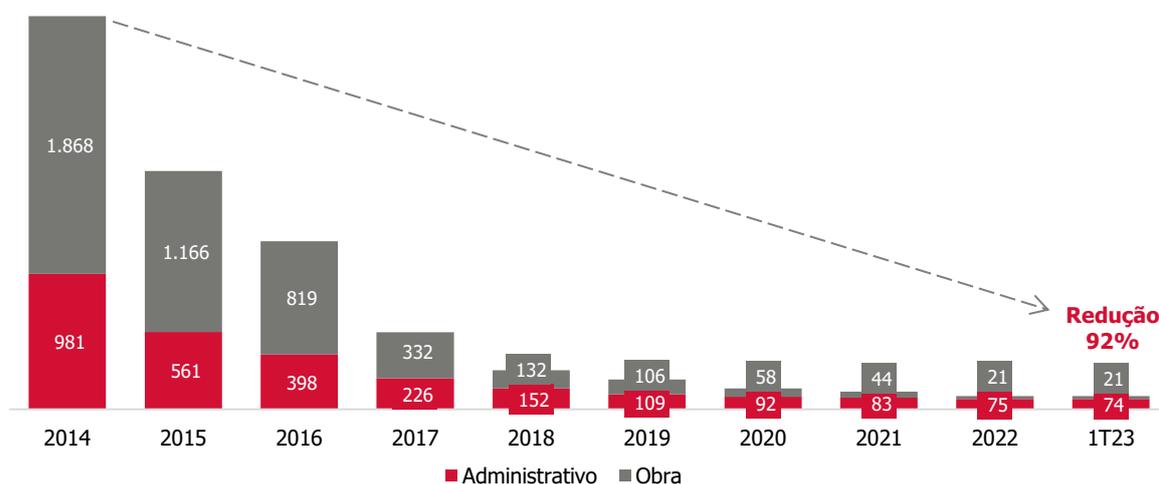
Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 0,7 milhão. Este resultado já inclui a reclassificação da Provisão para Distratos para a margem bruta, feita do quarto trimestre de 2021 em diante.

IFRS			
R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Administrativas (a)	3,5	6,7	-47,5%
Comerciais (b)	0,7	3,0	-76,9%
Administrativas / Receita Líquida	-12,9%	-83,2%	70,2 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	-2,6%	-37,7%	35,1 p.p.
(a) + (b)	4,2	9,8	-56,6%
(a) + (b) / Receita Líquida	-15,5%	-120,8%	105,3 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 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\$ 7,4 milhões neste primeiro trimestre, ante os R\$ 74,8 milhões apurados no mesmo período do ano anterior.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 1º trimestre de 2023 foi negativo em R\$ 23,8 milhões. Esse resultado indica uma variação positiva de 77% quando comparado ao 1T22, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-48,8	-141,0	65,3%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	24,6	50,0	-50,8%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	1,0	0,7	56,5%
(+) Depreciação e Amortização	0,5	0,3	33,1%
(+/-) Minoritários	-1,2	-15,2	92,4%
EBITDA ¹	-23,9	-105,1	77,3%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	0,1	0,8	-85,9%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado ²	-23,8	-104,3	77,2%
Margem EBITDA Ajustado (%)	87,0%	1.288,3%	-1.201,3 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\$ 24,6 milhões no primeiro trimestre de 2023, ante o resultado negativo de R\$ 50,0 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

R\$ MM	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Receitas Financeiras	0,5	1,5	-64,9%
Despesas Financeiras	-25,2	-51,6	-51,2%
Resultado Financeiro	-24,6	-50,0	-50,8%
Descontos Obtidos	0,0	0,0	n.d.
Resultado Financeiro proforma	-24,6	-50,0	-50,8%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 1T23, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 48,8 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 141,0 milhões apurado no mesmo período de 2022.

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\$ 98,5 milhões no 1º trimestre de 2023, registrando uma variação de -13,9% em relação ao trimestre anterior devido aos pagamentos realizados por clientes e às rescisões apuradas neste trimestre, que superaram o valor das vendas brutas.

R\$ MM	1T23	4T22	Var. (%)
Curto Prazo	65,3	79,5	-18,0%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	254,7	263,8	-3,4%
Provisão para distrato	(215,4)	(210,1)	2,5%
Terrenos a receber	25,9	25,9	0,0%
Longo prazo	33,3	34,9	-4,7%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	20,0	23,3	-14,3%
Provisões para distrato	(16,9)	(18,6)	-9,0%
Terrenos a receber	30,2	30,2	0,0%
Total	98,5	114,5	-13,9%
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	98,5	114,5	-13,9%

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	1T23	4T22	Var. (%)
Imóveis concluídos	129,6	131,8	-1,7%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	184,1	184,1	0,0%
Provisão de Distratos	154,9	137,4	12,8%
Total	468,6	453,3	3,4%

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 1T23 com uma posição de caixa de R\$ 8,4 milhões e endividamento total de R\$ 614,3 milhões.

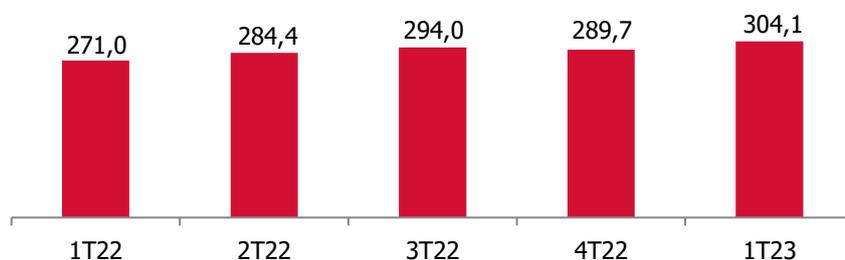
R\$ MM	1T23	4T22	Var. (%)
Curto Prazo	614,3	591,2	3,9%
Financiamento para construção	310,3	301,6	2,9%
SFH	310,3	301,6	2,9%
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	301,9	287,1	5,2%
Cessão de Crédito	2,1	2,5	-17,0%
Longo Prazo	0,0	0,1	-75,0%
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,0	0,1	-75,0%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	614,3	591,3	3,9%
Disponibilidades financeiras	8,4	7,9	6,4%
Dívida Líquida	605,9	583,4	3,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa	-22,5	17,4	-229,4%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

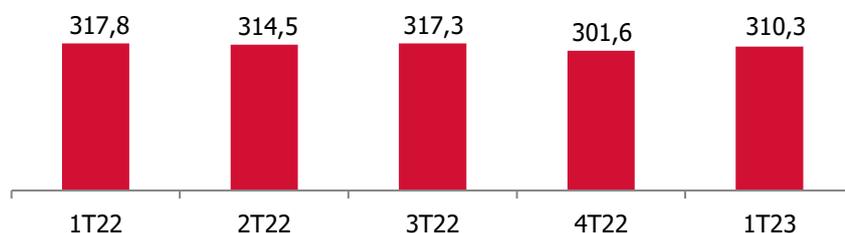
Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos 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	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Bruta	588,8	598,8	611,4	591,3	614,3
Disponibilidades financeiras	5,4	4,4	10,6	7,9	8,4
Dívida Líquida	583,4	594,5	600,8	583,4	605,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	9,6	(11,0)	(6,3)	17,4	(22,5)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(22,5)

100%

R\$ MM	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Bruta	588,8	598,8	611,4	591,3	614,3
Disponibilidades financeiras	5,4	4,4	10,6	7,9	8,5
Dívida Líquida	583,4	594,4	600,8	583,3	605,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	8,1	(11,0)	(6,3)	17,4	(22,5)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(22,5)

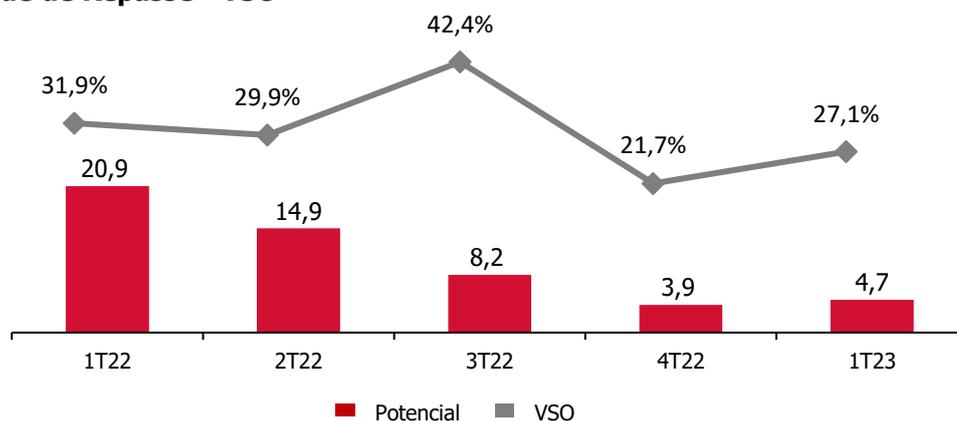
Proporcional

R\$ MM	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Bruta	588,8	598,8	611,4	591,3	614,3
Disponibilidades financeiras	5,4	4,4	10,6	7,9	8,4
Dívida Líquida	583,4	594,5	600,8	583,3	605,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(0,5)	(11,0)	(6,3)	17,4	(22,5)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(22,5)

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.

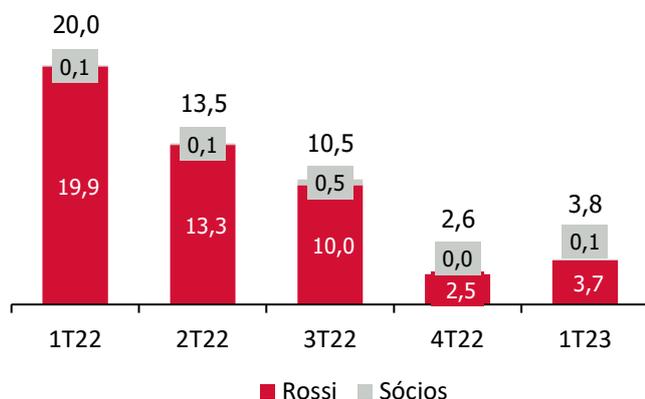
Velocidade de Repasse - VSO



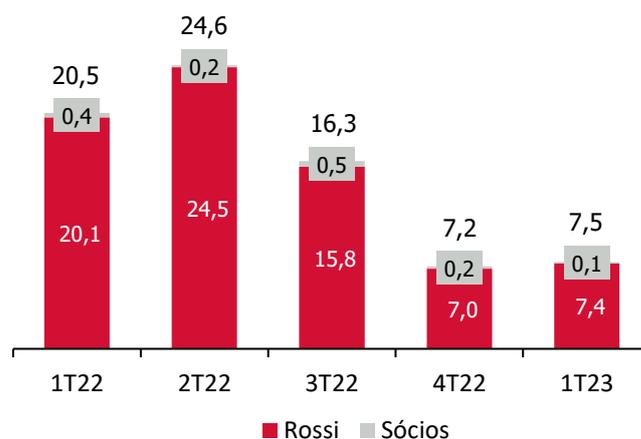
A VSO do primeiro trimestre de 2023 atingiu 27,1%, uma alta de 5,4 p.p. em relação ao quarto trimestre de 2022.

A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 7,5 milhões no trimestre (R\$ 7,4 milhões parte Rossi), apresentando uma redução de 63% na parte Rossi em relação ao 1T22. 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%	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	121,5	118,2	111,7	127,6	127,1
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	121,5	118,2	111,7	127,6	127,1
Vendas Brutas	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)	(6,0)
VSO do período (%)	11,1%	13,9%	7,2%	1,3%	4,7%
Rescisões	13,8	17,0	35,9	2,4	11,9
Ajustes / Reavaliações	(3,7)	(7,0)	(11,9)	(1,2)	(1,8)
Estoque Final do Período	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3

VSO Acumulada em 12 meses 100%	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	127,5	128,0	129,2	121,5	118,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	127,5	128,0	129,2	121,5	118,2
Vendas Brutas	(68,1)	(62,1)	(53,8)	(39,7)	(32,3)
VSO do período (%)	53,5%	48,5%	41,6%	32,7%	27,3%
Rescisões	101,6	76,6	80,6	69,1	67,1
Ajustes / Reavaliações	(42,7)	(30,7)	(28,4)	(23,7)	(21,8)
Estoque Final do Período	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	121,0	117,7	111,2	127,1	126,6
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	121,0	117,7	111,2	127,1	126,6
Vendas Brutas	(13,5)	(16,5)	(8,1)	(1,7)	(6,0)
VSO do período (%)	11,1%	14,0%	7,3%	1,3%	4,8%
Rescisões	13,8	17,0	35,9	2,4	11,9
Ajustes / Reavaliações	(3,7)	(7,0)	(11,9)	(1,2)	(1,2)
Estoque Final do Período	117,7	111,2	127,1	126,6	131,3

VSO Trimestral Consolidado Equivalência Patrimonial	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Estoque inicial	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Vendas Brutas	-	-	-	-	-
VSO do período (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rescisões	-	-	-	-	-
Ajustes / Reavaliações	(0,1)	0,0	0,0	0,0	(0,5)
Estoque Final do Período	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	1T23	1T22	Var. (1T23 x 1T22)
Venda de imóveis e serviços	-6.352	14.198	-145%
Provisão para distrato	-21.198	-22.759	7%
Impostos sobre vendas	232	466	-50%
Receita Operacional Líquida	-27.319	-8.095	-237%
Custo dos imóveis e serviços	15.310	-11.882	-229%
Obras e terrenos	-2.101	-7.926	73%
Provisão para distrato	17.529	-3.123	-661%
Encargos Financeiros	-118	-834	86%
Lucro Bruto	-12.009	-19.977	40%
Margem Bruta	44,0%	246,8%	-203 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	43,5%	236,5%	-193 p.p.
Despesas Operacionais	-12.341	-85.486	86%
Administrativas	-3.537	-6.731	47%
Comerciais	-703	-3.048	77%
Depreciação e Amortização	-454	-341	-33%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-292	-559	48%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-7.355	-74.807	90%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-24.350	-105.463	77%
Resultado Financeiro	-24.613	-50.042	51%
Receita Financeira	543	1.545	-65%
Despesa Financeira	-25.156	-51.587	51%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-48.963	-155.505	69%
Margem Operacional	179,2%	1.921,0%	-1.742 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-207	-3.224	94%
IR e Contribuição Social Diferido	-840	2.555	-133%
Minoritários	1.163	15.215	-92%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-48.847	-140.959	65%
Margem Líquida	178,8%	1.741,3%	-1.563 p.p.

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. (1T23 x 4T22)
Circulante			
Caixa e Equivalentes	3.377	3.143	7,4%
Títulos e valores mobiliários	5.038	4.765	5,7%
Contas a receber de clientes	65.257	79.549	-18,0%
Imóveis a comercializar	284.529	269.219	5,7%
Outros créditos	13.251	15.490	-14,5%
Total do Ativo Circulante	371.452	372.166	-0,2%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	33.253	34.909	-4,7%
Imóveis a comercializar	184.066	184.066	0,0%
Depósitos judiciais	44.424	45.644	-2,7%
Partes relacionadas	9.600	10.749	-10,7%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.d.
Investimentos	25.329	24.662	2,7%
Imobilizado	231	280	-17,5%
Intangível	945	1.220	-22,5%
Total do Ativo Não Circulante	297.848	301.530	-1,2%
Total do Ativo	669.300	673.696	-0,7%
Passivo (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. (1T23 x 4T22)
Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	614.296	591.215	3,9%
Fornecedores	40.603	40.808	-0,5%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	731	752	-2,8%
Impostos e contribuições a recolher	194.834	195.068	-0,1%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.d.
Adiantamento de clientes	0	0	n.d.
Partes relacionadas	15.929	16.761	-5,0%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	11.521	13.002	-11,4%
Outras contas a pagar	594.532	568.600	4,6%
Total do Passivo Circulante	1.472.600	1.426.360	3,2%
Não Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	14	58	-75,9%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	55.787	55.787	0,0%
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.403	-0,7%
Provisões para riscos	257.581	260.381	-1,1%
Provisões para garantias de obras	585	598	-2,2%
Impostos e contribuições diferidos	20.538	18.637	10,2%
Provisões para perdas de investimento	9.314	8.885	4,8%
Outras contas a pagar	33	50	-34,0%
Total do Passivo Não Circulante	355.173	355.799	-0,2%
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	-3.831.990	-3.783.143	1,3%
Total do Patrimônio Líquido	-1.156.947	-1.108.100	4,4%
Participação dos não controladores	-1.526	-363	320,4%
Total do Passivo	669.300	673.696	-0,7%

ANEXO V – Estoque 100%

VGW (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	49,1	49,1
Porto Alegre	36,4	36,4
Duque de Caxias	12,3	12,3
Santos	6,3	6,3
Rio de Janeiro	5,1	5,1
Xangri-Lá	4,6	4,6
Aracaju	4,5	4,5
Curitiba	2,7	2,7
Nísia Floresta	2,2	2,2
Paulínia	1,5	1,5
Londrina	1,4	1,4
Belo Horizonte	1,0	1,0
Campinas	0,9	0,9
São Paulo	0,8	0,8
Valparaíso de Goiás	0,3	0,3
Hortolândia	0,3	0,3
Itaboraí	0,3	0,3
Votorantim	0,2	0,2
São José dos Campos	0,2	0,2
Nova Iguaçu	0,1	0,1
Outras regiões	0,9	0,9
Total	131,3	131,3

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.