

São Paulo, 9 de agosto de 2023. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao segundo trimestre de 2023.

RSID3: R\$ 4,82 por ação

Total de ações: 20.000.000

Valor de Mercado: R\$ 96,4 MM

Aumento de 82% nas vendas brutas no 2T23 x 1T23

Eficiência de Revenda de 98% das unidades distratadas em 2023

Aumento de 56% na entrada de caixa no 2T23 vs. 1T23

Redução de 43% no SG&A no 2T23 vs 2T22

Teleconferência

10 de Agosto 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=a7b8eb9b-d4cf-48c8-b416-8f22c0edcdfa>

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	10
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	17
Repasse	19
Relacionamento com Auditores Independentes	20
Anexo I - Indicadores 100%	21
Anexo II – Indicadores em IFRS	22
Anexo III – Demonstração de Resultado	23
Anexo IV – Balanço Patrimonial	24
Anexo V – Estoque 100%	25
Glossário	26

MENSAGEM DO CEO

Chegamos ao final do segundo trimestre de 2023, com um sentimento crescente de otimismo e confiantes de que o processo de Recuperação Judicial, protocolado pela Companhia junto à Vara de Falências de São Paulo, continuará progredindo conforme previsto, de forma a garantir uma solução definitiva, que permita a readequação do endividamento da Companhia e o fortalecimento do nosso fluxo de caixa, de curto e médio prazo.

A Assembleia Geral de Credores foi agendada para a segunda metade de agosto e estamos esperançosos de que conseguiremos aprovar o Plano de Recuperação Judicial, que elaboramos e protocolamos nos autos do processo, junto à maioria de nossos credores.

Enquanto isto não acontece, porém, a Companhia permanece focada em seu processo de reestruturação interna, buscando o aumento da sua eficiência operacional, seja através da implementação de melhorias nos nossos processos de venda e repasse ou, então, através da simplificação da nossa estrutura. E isto tem rendido bons frutos, principalmente porque também começamos a perceber importantes sinais de recuperação do mercado imobiliário, com um incremento na demanda por imóveis em todo país.

As vendas brutas da Companhia atingiram R\$ 11,0 milhões, na parte Rossi, um aumento de 82% em comparação ao trimestre passado. Esta performance contribuiu para que a VSO de vendas fosse de 8%, índice que não atingíamos desde junho de 2022 e que também 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.

Neste trimestre, também mantivemos um elevado índice de revenda das unidades rescindidas ao longo de 2023, que atingiu 98%, e vimos um incremento no volume de repasses e quitações neste 2T23, que ocasionaram um aumento significativo de 58% nas entradas de caixa da Companhia, em relação ao primeiro trimestre de 2023.

Além disso, com relação às despesas operacionais, nosso plano de simplificação da estrutura da Companhia continua rendendo resultados positivos, mantendo a tendência de redução das despesas administrativas, que caíram 43% no primeiro semestre, em relação ao mesmo período de 2022, e das despesas comerciais, que também diminuíram 65%, quando comparamos os primeiros seis meses de 2023 e 2022.

Tudo isso permitiu que a Companhia cumprisse com todas as suas obrigações assumidas junto aos seus atuais fornecedores e ainda apresentasse um pequeno incremento no seu saldo de caixa, que atingiu o patamar de R\$ 10,0 milhões em junho.

É certo que, no curto e médio prazo, nós ainda conviveremos com as limitações e dificuldades impostas pelo processo de Recuperação Judicial, mas, considerando os importantes resultados operacionais já alcançados e considerando o agendamento da Assembleia Geral de Credores e a iminente reestruturação de nossos principais passivos, seguimos confiantes de que a Companhia está se colocando em uma posição bastante favorável para enfrentar os seus desafios de longo prazo, visando o desenvolvimento de novos projetos e a geração de valor para os seus acionistas.

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 constrictos 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, sendo este 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.

Posteriormente, no dia 04 de julho de 2023, a Companhia apresentou uma versão atualizada deste PRJ, que também atendeu aos requisitos previstos pelo artigo 53 e acrescentou novas opções de pagamento a determinados credores.

Com isso, no dia 18 de julho de 2023, foi publicado um edital de convocação, estabelecendo as datas para a realização da Assembleia Geral de Credores ("AGC"), momento em que os nossos credores se reunirão para deliberar sobre as condições de pagamento propostas pela Companhia.

A AGC será realizada de forma presencial, no auditório do Edifício JK Financial Center, situado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 510 - São Paulo/SP, nos dias 15 de agosto de 2023, às 11:00 horas, em primeira convocação; e, caso não haja quórum nesta primeira data, em segunda convocação, no dia 22 de agosto de 2023, também às 11:00 horas.

Vale reforçar que, no nosso entendimento, o processo 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.

E, enquanto este perdurar, 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	2T23	2T22	Var. (2T23 x 2T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Desempenho Operacional						
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	11,0	16,5	-33,4%	17,0	29,9	-43,2%
Rescisões – 100%	8,0	17,0	-53,0%	19,9	30,8	-35,4%
Vendas Líquidas – 100%	3,0	-0,5	-743,4%	-2,9	-0,8	243,1%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	11,0	16,5	-33,3%	17,0	29,9	-43,1%
Rescisões – % Rossi	8,0	16,9	-52,8%	19,9	30,7	-35,2%
Vendas Líquidas – % Rossi	3,0	-0,4	-823,0%	-2,9	-0,8	265,6%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	14,1	-0,1	-12657,8%	-13,2	-8,2	-61,2%
Margem Bruta ¹	20,0%	-14870,8%	14890,8 p.p.	69,4%	40,1%	29,3 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	26,9%	-15451,7%	15478,6 p.p.	61,2%	22,0%	39,2 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-31,4	-24,8	-26,2%	-55,1	-129,1	57,3%
Margem EBITDA Ajustada ³	-222,6%	22140,0%	-101,0%	416,8%	1573,4%	-73,5%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-43,1	-59,6	27,6%	-92,0	-200,6	54,1%
Margem Líquida	-306,2%	53143,2%	-53449,4 p.p.	695,4%	2444,0%	-1748,6 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	-6,6	-11,0	40,1%	-29,1	-11,6	-152,3%

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

² Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

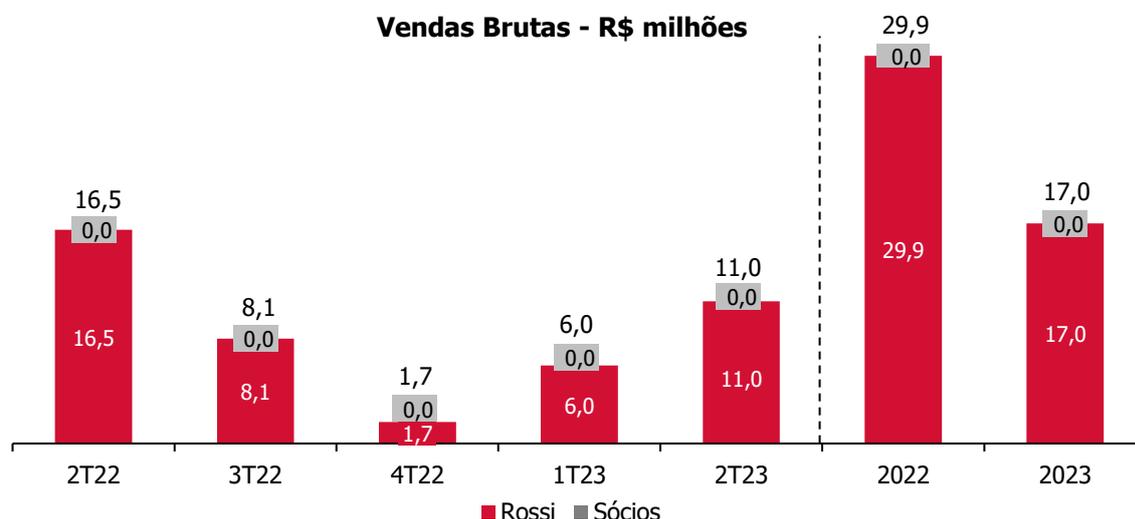
³ EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

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)

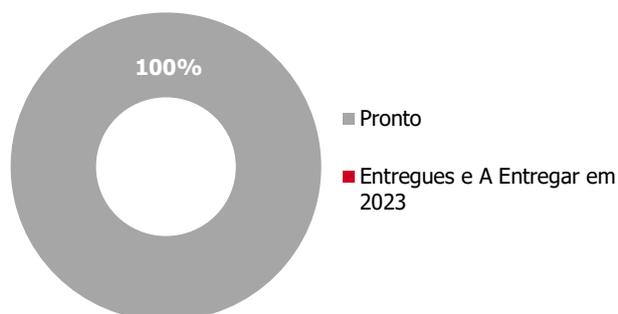
No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 11,0 milhões, uma queda de 33%, na parte Rossi, se comparado ao 2T22, mas um aumento de 82% em relação ao 1T23. Já no acumulado do ano de 2023, as vendas atingiram R\$ 17,0 milhões, tanto na visão 100% quanto na parte Rossi, uma queda de 43% comparada ao primeiro semestre de 2022.



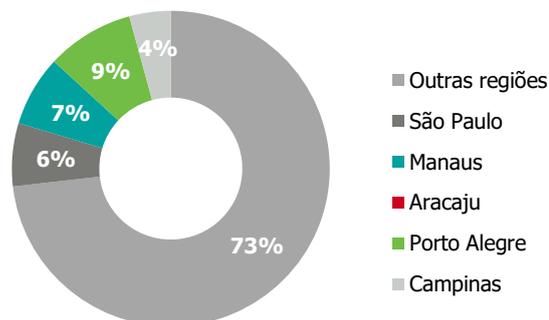
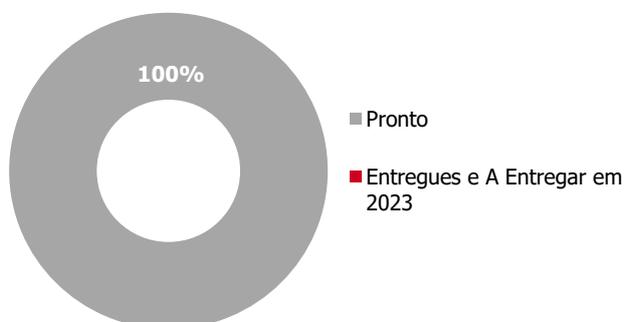
A queda apresentada nas vendas nos últimos 12 meses está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. As condições macroeconômicas atuais são desfavoráveis 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.

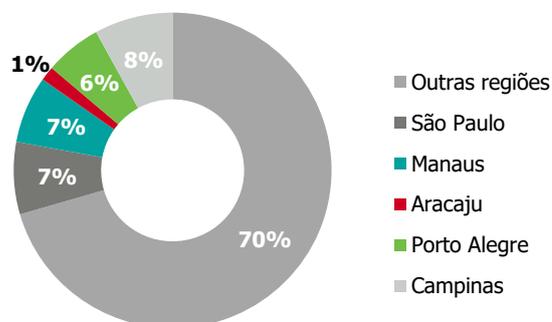
Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi), tanto em função do estágio de andamento das obras quanto por região metropolitana:

Vendas Brutas 2T23 (% Rossi)
- Estágio da obra

Vendas Brutas 2T23 (% Rossi) - Região

Vendas Brutas 2023 (% Rossi)
- Estágio da obra

Vendas Brutas 2023 (% 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 73% 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 2T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,5	0,5
Manaus	0,8	0,8
Aracaju	-	-
Porto Alegre	1,0	1,0
São Paulo	0,7	0,7
Outras regiões	8,0	8,0
Total	11,0	11,0

Vendas Brutas 2T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,5	0,5
Manaus	0,8	0,8
Aracaju	-	-
Porto Alegre	1,0	1,0
São Paulo	0,7	0,7
Outras regiões	8,0	8,0
Total	11,0	11,0

Vendas Brutas 2023 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,4	1,4
Manaus	1,2	1,2
Aracaju	0,2	0,2
Porto Alegre	1,0	1,0
São Paulo	1,3	1,3
Outras regiões	12,0	12,0
Total	17,0	17,0

Vendas Brutas 2023 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,4	1,4
Manaus	1,2	1,2
Aracaju	0,2	0,2
Porto Alegre	1,0	1,0
São Paulo	1,3	1,3
Outras regiões	12,0	12,0
Total	17,0	17,0

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	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Estoque inicial	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3
Vendas Brutas	(16,5)	(8,1)	(1,7)	(6,0)	(11,0)
VSO do período (%)	14,1%	7,2%	1,3%	4,7%	8,4%
Rescisões	16,9	35,8	2,4	11,9	8,0
Ajustes / Reavaliações	(5,8)	(11,6)	(1,5)	(1,5)	(4,3)
Estoque Final do Período	111,5	127,6	126,9	131,3	124,0

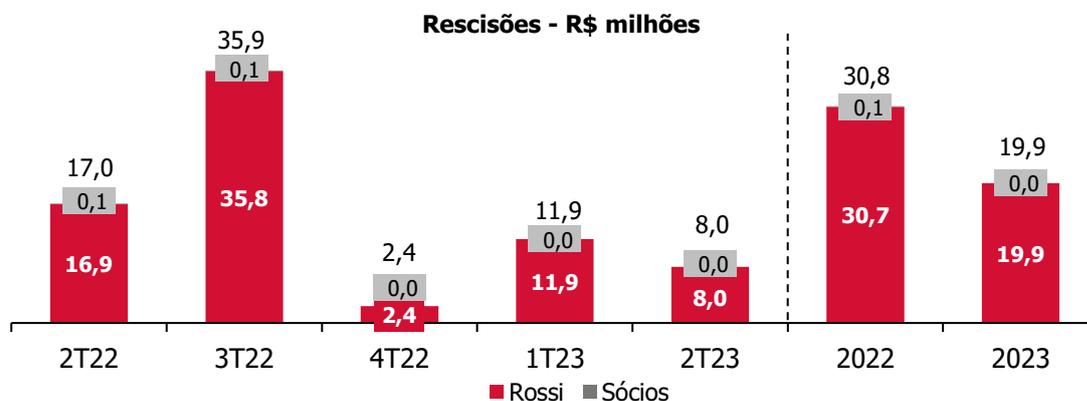
VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Estoque inicial	125,7	126,8	120,1	116,9	111,5
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	125,7	126,8	120,1	116,9	111,5
Vendas Brutas	(62,0)	(53,6)	(39,6)	(32,2)	(26,7)
VSO do período (%)	49,3%	42,2%	33,0%	27,6%	24,0%
Rescisões	76,2	80,2	68,9	67,0	58,1
Ajustes / Reavaliações	(28,5)	(25,8)	(22,5)	(20,4)	(18,8)
Estoque Final do Período	111,5	127,6	126,9	131,3	124,0

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 8,4%, 3,6 p.p. superior em relação à performance do primeiro trimestre de 2023. Já no acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 24%, 3,6 p.p. inferior à VSO dos 12 meses encerrados em março de 2023.

O valor destacado na tabela acima como Ajustes/Reavaliações refere-se à reavaliação de preço das unidades que foram rescindidas e retornaram para o estoque da Companhia (R\$ 4,3 milhões, na parte Rossi, em 2T23).

RESCISÃO DE VENDAS

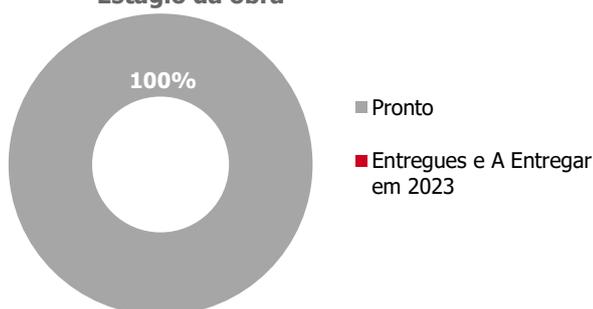
No segundo trimestre de 2023, as rescisões totalizaram R\$ 8,0 milhões, tanto na visão geral quanto na parte Rossi, registrando uma queda de 53%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, houve redução de 35%, na parte Rossi, em relação ao primeiro semestre de 2022.



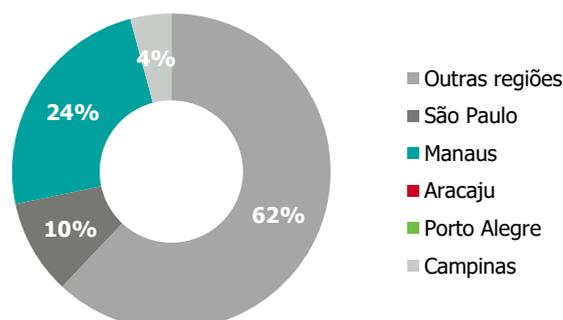
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no terceiro trimestre do ano anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial. 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 98% neste segundo 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:

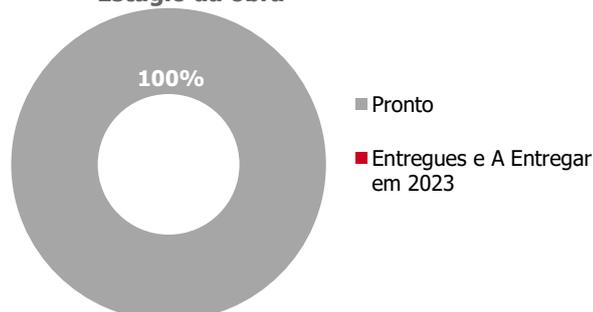
Rescisão 2T23 (% Rossi) - Estágio da obra



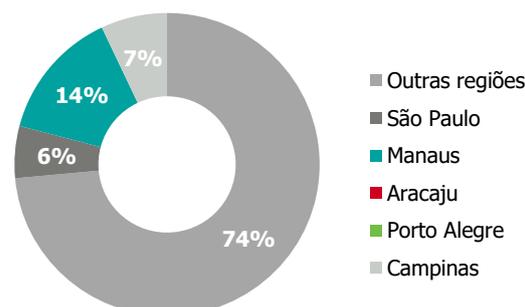
Rescisão 2T23 (% Rossi) - Região



Rescisão 2023 (% Rossi) - Estágio da obra



Rescisão 2023 (% 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 segundo trimestre de 2023 e no acumulado do ano:

Rescisão 2T23 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,3	0,3
Manaus	1,9	1,9
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,8	0,8
Outras regiões	4,9	4,9
Total Geral	8,0	8,0

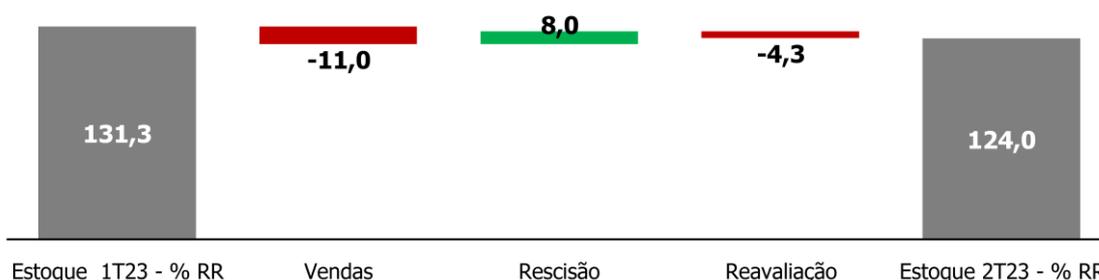
Rescisão 2T23 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,3	0,3
Manaus	1,9	1,9
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	0,8	0,8
Outras regiões	4,9	4,9
Total Geral	8,0	8,0

Rescisão 2023 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,4	1,4
Manaus	2,8	2,8
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	1,1	1,1
Outras regiões	14,6	14,6
Total Geral	19,9	19,9

Rescisão 2023 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,4	1,4
Manaus	2,8	2,8
Aracaju	-	-
Porto Alegre	-	-
São Paulo	1,1	1,1
Outras regiões	14,6	14,6
Total Geral	19,9	19,9

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 124,0 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 1T23:



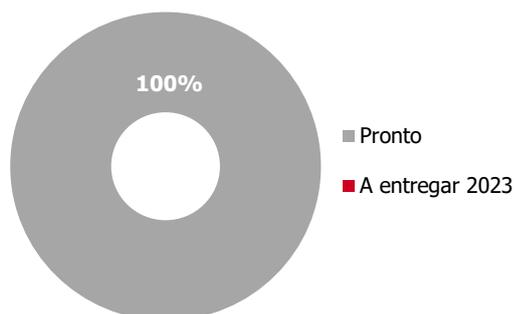
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Linha de produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	0,6	45,3	-	-	-	-	45,9
Convencional	7,9	6,1	16,2	19,2	23,1	0,1	72,6
Segmento Econômico	3,9	0,6	-	1,0	-	-	5,5
Total	12,3	52,1	16,2	20,2	23,1	0,1	124,0

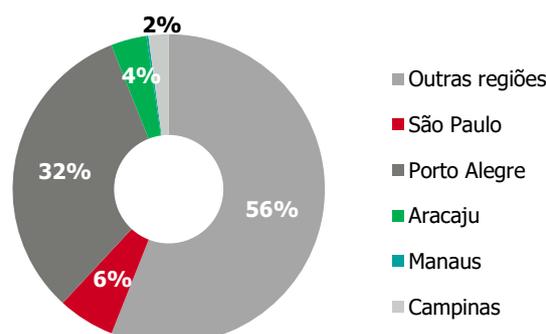
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Comercial	45,9	45,9
Convencional	72,6	72,6
Segmento Econômico	5,5	5,5
Total	124,0	124,0

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

Estoque 2T23 (%Rossi)
- Estágio obra



Estoque 2T23 (%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 56% 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	-	0,1	2,6
Manaus	0,1	0,1	-	-	-	-	0,3
Aracaju	-	0,3	1,5	2,8	-	-	4,6
Porto Alegre	-	3,1	-	13,7	23,1	-	39,8
São Paulo	1,0	0,1	6,2	-	-	-	7,3
Outras regiões	10,2	48,4	8,5	2,3	-	-	69,4
Total	12,3	52,1	16,2	20,2	23,1	0,1	124,0

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Campinas	2,6	2,6
Manaus	0,3	0,3
Aracaju	4,6	4,6
Porto Alegre	39,8	39,8
São Paulo	7,3	7,3
Outras regiões	69,4	69,4
Total	124,0	124,0

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%.

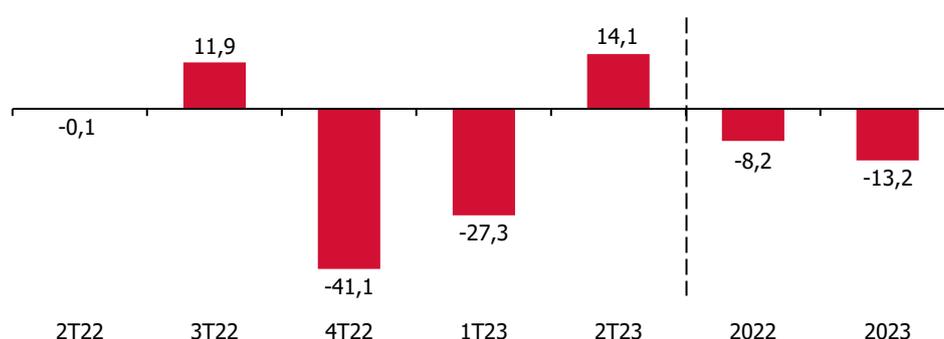
Deste estoque, R\$ 400 milhões estão destinados, preferencialmente, para incorporação imobiliária ou loteamento e poderão ser desenvolvidos em regime de parceria, com outros incorporadores e sócios investidores, ao longo dos próximos anos. Já, outro R\$ 1,3 bilhão é formado por terrenos que estão em 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\$ 14,1 milhões no 2T23.

Receita Líquida - R\$ milhões**CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS**

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R\$ 11,3 milhões neste segundo trimestre.

R\$ MM	2T23	2T22	Var. (2T23 x 2T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Obras + Terrenos	6,1	16,2	-62,7%	8,2	24,2	-66,3%
Provisão para distrato	4,2	-33,7	-112,6%	-13,3	-30,6	56,6%
Encargos financeiros	1,0	0,7	48,7%	1,1	1,5	-26,8%
Custos dos imóveis e serviços	11,3	-16,8	-167,1%	-4,0	-4,9	17,7%

LUCRO E MARGEM BRUTA

No 2T23, o lucro bruto foi de R\$ 2,8 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi de 3,8 milhões.

R\$ MM	2T23	2T22	Var. (2T23 x 2T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Lucro Bruto	2,8	16,7	-83,1%	-9,2	-3,3	-179,0%
Margem Bruta (%)	20,0%	-14870,8%	14890,8 p.p.	69,4%	40,1%	29,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	3,8	17,3	-78,1%	-8,1	-1,8	-348,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	26,9%	-15451,7%	15478,6 p.p.	61,2%	22,0%	39,2 p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

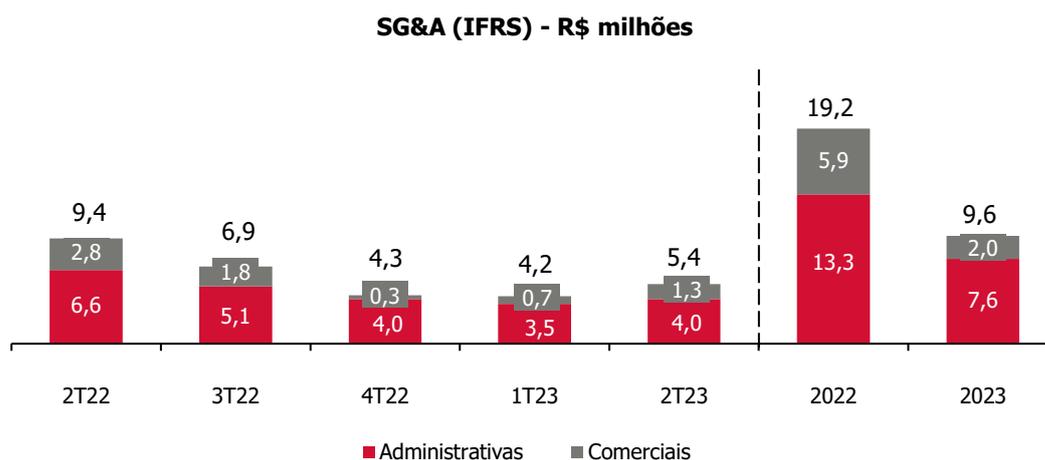
DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 4,0 milhões neste segundo trimestre de 2023, registrando uma redução de 39% em relação ao mesmo período de 2022.

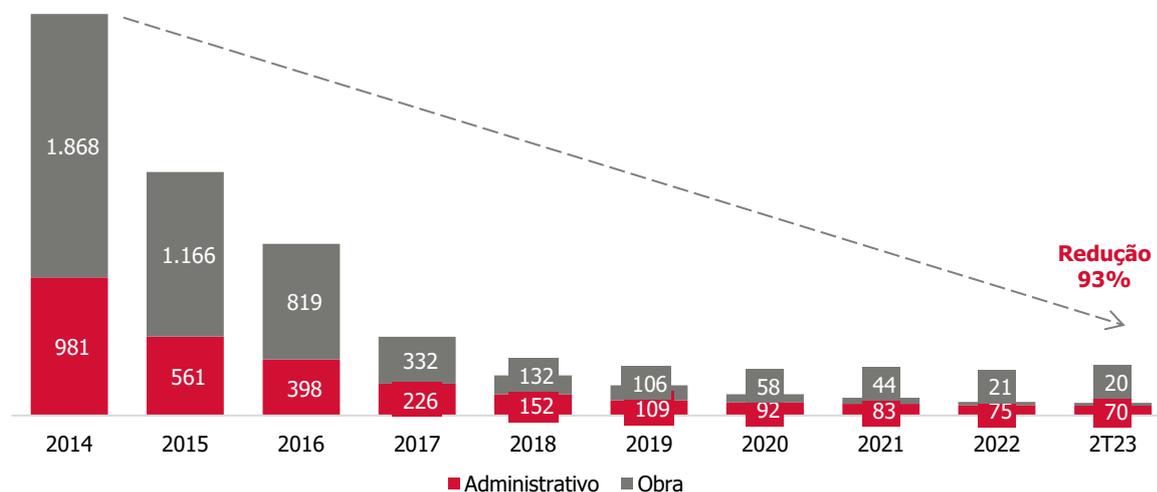
Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 1,3 milhão. Este resultado já inclui a reclassificação da Provisão para Distratos para a margem bruta, feita do quarto trimestre de 2021 em diante.

IFRS						
R\$ MM	2T23	2T22	Var. (2T23 x 2T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Administrativas (a)	4,0	6,6	-38,7%	7,6	13,3	-43,1%
Comerciais (b)	1,3	2,8	-52,8%	2,0	5,9	-65,3%
Administrativas / Receita Líquida	28,6%	-5859,3%	5887,9 p.p.	-57,2%	-162,1%	104,9 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	9,4%	-2509,0%	2518,4 p.p.	-15,4%	-71,4%	56,1 p.p.
(a) + (b)	5,4	9,4	-42,9%	9,6	19,2	-49,9%
(a) + (b) / Receita Líquida	38,1%	-8368,3%	8406,3 p.p.	-72,6%	-233,6%	161,0 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\$ 29,8 milhões neste segundo trimestre, ante os R\$ 29,0 milhões apurados no mesmo período do ano anterior.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 2º trimestre de 2023 foi negativo em R\$ 31,4 milhões. Esse resultado indica uma variação negativa de 26% quando comparado ao 2T22, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	2T23	2T22	Var. (2T23 x 2T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-43,1	-59,6	27,6%	-92,0	-200,6	54,1%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	9,1	33,6	-72,9%	33,7	83,7	-59,7%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	1,2	-0,6	-285,1%	2,2	0,0	5574,4%
(+) Depreciação e Amortização	0,2	0,3	-31,0%	0,6	0,6	4,2%
(+/-) Minoritários	0,3	0,9	-61,5%	-0,8	-14,4	94,2%
EBITDA ¹	-32,3	-25,5	-26,8%	-56,2	-130,6	57,0%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	1,0	0,7	48,7%	1,1	1,5	-26,8%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado ²	-31,4	-24,8	-26,2%	-55,1	-129,1	57,3%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-222,6%	22140,0%	-22362,6 p.p.	416,8%	1573,4%	-1156,6 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\$ 9,1 milhões no segundo trimestre de 2023, ante o resultado negativo de R\$ 33,6 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

R\$ MM	2T23	2T22	Var. (2T23 x 2T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Receitas Financeiras	0,5	1,2	-54,2%	1,1	2,7	-60,2%
Despesas Financeiras	-9,7	-34,8	-72,2%	-34,8	-86,4	59,7%
Resultado Financeiro	-9,1	-33,6	-72,9%	-33,7	-83,7	59,7%
Descontos Obtidos	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.
Resultado Financeiro proforma	-9,1	-33,6	-72,9%	-33,7	-83,7	-59,7%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 2T23, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 43,1 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 59,6 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 2023 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\$ 99,5 milhões no 2º trimestre de 2023, registrando uma variação de 1% em relação ao trimestre anterior, devido às vendas líquidas positivas apuradas neste trimestre, que foram apenas compensadas parcialmente pelos recebimentos de clientes.

R\$ MM	2T23	1T23	Var. (%)
Curto Prazo	66,2	65,3	1,5%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	241,7	254,7	-5,1%
Provisão para distrato	(201,1)	(215,4)	-6,7%
Terrenos a receber	25,6	25,9	-1,3%
Longo prazo	33,3	33,3	0,2%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	18,7	20,0	-6,4%
Provisões para distrato	(15,6)	(16,9)	-7,9%
Terrenos a receber	30,2	30,2	0,0%
Total	99,5	98,5	1,0%
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	99,5	98,5	1,0%

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	2T23	1T23	Var. (%)
Imóveis concluídos	114,6	129,6	-11,6%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	184,1	184,1	0,0%
Provisão de Distratos	150,7	154,9	-2,7%
Total	449,3	468,6	-4,1%

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 2T23 com uma posição de caixa de R\$ 10,1 milhões e endividamento total de R\$ 622,6 milhões.

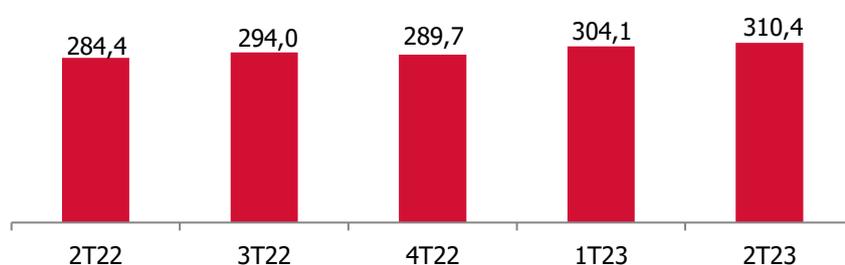
R\$ MM	2T23	1T23	Var. (%)
Curto Prazo	622,6	614,3	1,3%
Financiamento para construção	312,2	310,3	0,6%
SFH	312,2	310,3	0,6%
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	308,5	301,9	2,2%
Cessão de Crédito	1,9	2,1	-9,6%
Longo Prazo	0,0	0,0	n.d.
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,0	0,0	n.d.
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	622,6	614,3	1,3%
Disponibilidades financeiras	10,1	8,4	19,6%
Dívida Líquida	612,5	605,9	1,1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa	-6,6	-22,5	-70,7%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

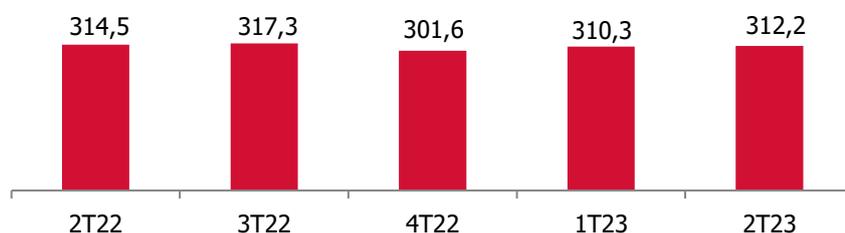
Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos 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	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Dívida Bruta	598,8	611,4	591,3	614,3	622,6
Disponibilidades financeiras	4,4	10,6	7,9	8,4	10,1
Dívida Líquida	594,5	600,8	583,4	605,9	612,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(11,0)	(6,3)	17,4	(22,5)	(6,6)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(18,1)

100%

R\$ MM	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Dívida Bruta	598,8	611,4	591,3	614,3	622,6
Disponibilidades financeiras	4,4	10,6	7,9	8,5	10,1
Dívida Líquida	594,4	600,8	583,3	605,9	612,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(11,0)	(6,3)	17,4	(22,5)	(6,6)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(18,1)

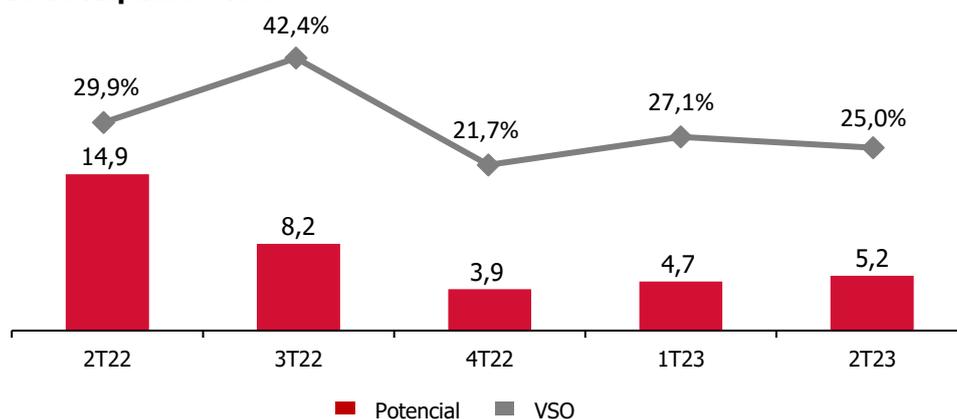
Proporcional

R\$ MM	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Dívida Bruta	598,8	611,4	591,3	614,3	622,6
Disponibilidades financeiras	4,4	10,6	7,9	8,4	10,1
Dívida Líquida	594,5	600,8	583,3	605,9	612,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(11,0)	(6,3)	17,4	(22,5)	(6,6)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					(18,0)

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

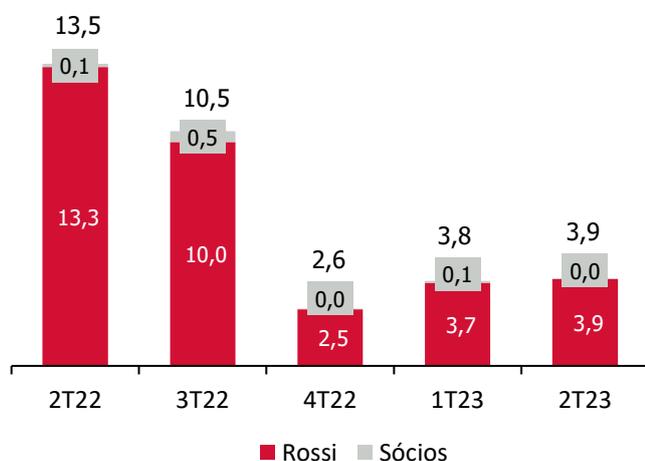


A VSO do segundo trimestre de 2023 atingiu 25,0% uma queda de 2,1 p.p. em relação ao primeiro trimestre de 2023.

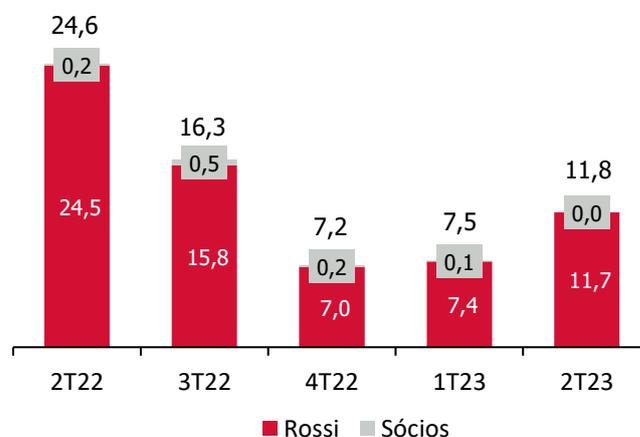
A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 11,8 milhões no trimestre (R\$ 11,7 milhões parte Rossi), apresentando uma redução de 52% na parte Rossi em relação ao 2T22. Esta variação deve-se principalmente à redução do saldo devedor de contratos potenciais de repasse que, por sua vez, está diretamente relacionada à redução natural dos estoques e das vendas brutas.

Quando comparado com o 1T23, porém, a entrada de caixa total aumentou 56%, em razão do aumento do volume de vendas brutas registrado nesses dois últimos trimestres. 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%	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Estoque inicial	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3
Vendas Brutas	(16,5)	(8,1)	(1,7)	(6,0)	(11,0)
VSO do período (%)	13,9%	7,2%	1,3%	4,7%	8,4%
Rescisões	17,0	35,9	2,4	11,9	8,0
Ajustes / Reavaliações	(7,0)	(11,9)	(1,2)	(1,8)	(4,3)
Estoque Final do Período	111,7	127,6	127,1	131,3	124,0

VSO Acumulada em 12 meses 100%	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
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	(62,1)	(53,8)	(39,7)	(32,3)	(26,8)
VSO do período (%)	48,5%	41,6%	32,7%	27,3%	24,0%
Rescisões	76,6	80,6	69,1	67,1	58,2
Ajustes / Reavaliações	(30,7)	(28,4)	(23,7)	(21,8)	(19,1)
Estoque Final do Período	111,7	127,6	127,1	131,3	124,0

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Estoque inicial	117,7	111,2	127,1	126,6	131,3
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	117,7	111,2	127,1	126,6	131,3
Vendas Brutas	(16,5)	(8,1)	(1,7)	(6,0)	(11,0)
VSO do período (%)	14,0%	7,3%	1,3%	4,8%	8,4%
Rescisões	17,0	35,9	2,4	11,9	8,0
Ajustes / Reavaliações	(7,0)	(11,9)	(1,2)	(1,2)	(4,3)
Estoque Final do Período	111,2	127,1	126,6	131,3	124,0

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

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	2T23	2T22	Var. (2T23 x 2T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Venda de imóveis e serviços	-3.056	17.925	-117%	-9.408	32.123	-129%
Provisão para distrato	16.896	-15.829	-207%	-4.302	-38.588	89%
Impostos sobre vendas	250	-2.208	-111%	482	-1.742	-128%
Receita Operacional Líquida	14.091	-112	-12659%	-13.228	-8.207	-61%
Custo dos imóveis e serviços	-11.267	16.797	-167%	4.043	4.915	-18%
Obras e terrenos	-6.051	-16.244	63%	-8.153	-24.170	66%
Provisão para distrato	-4.247	33.693	-113%	13.282	30.570	-57%
Encargos Financeiros	-969	-652	-49%	-1.087	-1.485	27%
Lucro Bruto	2.823	16.685	-83%	-9.185	-3.292	-179%
Margem Bruta	20,0%	-14870,8%	14891 p.p.	69,4%	40,1%	29 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	26,9%	-15451,7%	15479 p.p.	61,2%	22,0%	39 p.p.
Despesas Operacionais	-35.345	-42.458	17%	-47.686	-127.944	63%
Administrativas	-4.033	-6.574	39%	-7.570	-13.305	43%
Comerciais	-1.329	-2.815	53%	-2.032	-5.863	65%
Depreciação e Amortização	-194	-281	31%	-648	-622	-4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-7	-3.792	100%	-299	-4.351	93%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-29.782	-28.996	-3%	-37.137	-103.803	64%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-32.522	-25.773	-26%	-56.871	-131.236	57%
Resultado Financeiro	-9.125	-33.630	73%	-33.738	-83.672	60%
Receita Financeira	542	1.183	-54%	1.085	2.728	-60%
Despesa Financeira	-9.667	-34.813	72%	-34.823	-86.400	60%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-41.647	-59.403	30%	-90.609	-214.908	58%
Margem Operacional	-295,6%	52945,4%	-53241 p.p.	685,0%	2618,5%	-1934 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-541	-2.097	74%	-748	-5.321	86%
IR e Contribuição Social Diferido	-625	2.727	-123%	-1.465	5.282	-128%
Minoritários	-328	-852	62%	835	14.363	-94%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-43.141	-59.625	28%	-91.987	-200.584	54%
Margem Líquida	-306,2%	53143,2%	-53449 p.p.	695,4%	2444,0%	-1749 p.p.

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. (2T23 x 1T23)
Circulante			
Caixa e Equivalentes	4.913	3.377	45,5%
Títulos e valores mobiliários	5.153	5.038	2,3%
Contas a receber de clientes	66.226	65.257	1,5%
Imóveis a comercializar	265.233	284.529	-6,8%
Outros créditos	13.169	13.251	-0,6%
Total do Ativo Circulante	354.694	371.452	-4,5%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	33.313	33.253	0,2%
Imóveis a comercializar	184.066	184.066	0,0%
Depósitos judiciais	43.922	44.424	-1,1%
Partes relacionadas	3.604	9.600	-62,5%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.a.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.a.
Investimentos	24.590	25.329	-2,9%
Imobilizado	183	231	-20,8%
Intangível	669	945	-29,2%
Total do Ativo Não Circulante	290.347	297.848	-2,5%
Total do Ativo	645.041	669.300	-3,6%
Passivo (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. (2T23 x 1T23)
Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	622.572	614.296	1,3%
Fornecedores	41.003	40.603	1,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	856	731	17,1%
Impostos e contribuições a recolher	202.341	194.834	3,9%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.a.
Adiantamento de clientes	0	0	n.a.
Partes relacionadas	15.923	15.929	0,0%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	11.061	11.521	-4,0%
Outras contas a pagar	606.929	594.532	2,1%
Total do Passivo Circulante	1.500.839	1.472.600	1,9%
Não Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	0	14	n.a.
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.a.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	55.787	55.787	0,0%
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.321	0,0%
Provisões para riscos	247.991	257.581	-3,7%
Provisões para garantias de obras	458	585	-21,7%
Impostos e contribuições diferidos	20.965	20.538	2,1%
Provisões para perdas de investimento	8.950	9.314	-3,9%
Outras contas a pagar	17	33	-48,5%
Total do Passivo Não Circulante	345.489	355.173	-2,7%
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	-3.875.130	-3.831.990	1,1%
Total do Patrimônio Líquido	-1.200.087	-1.156.947	3,7%
Participação dos não controladores	-1.200	-1.526	-21,4%
Total do Passivo	645.041	669.300	-3,6%

ANEXO V – Estoque 100%

VGW (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	49,6	49,6
Porto Alegre	36,7	36,7
Duque de Caxias	7,5	7,5
Santos	6,2	6,2
Aracaju	4,6	4,6
Rio de Janeiro	4,5	4,5
Xangri-Lá	3,1	3,1
Nísia Floresta	2,3	2,3
Curitiba	2,2	2,2
Paulínia	1,5	1,5
Belo Horizonte	1,0	1,0
Londrina	1,0	1,0
São Paulo	0,9	0,9
Campinas	0,8	0,8
Valparaíso de Goiás	0,3	0,3
Cuiabá	0,3	0,3
Hortolândia	0,3	0,3
Itaboraí	0,3	0,3
São José dos Campos	0,2	0,2
Manaus	0,1	0,1
Outras regiões	0,7	0,7
Total	124,0	124,0

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.