

São Paulo, 20 de março de 2024. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao quarto trimestre de 2023.

**RSID3: R\$ 3,55 por ação**

**Total de ações: 20.000.000**

**Valor de Mercado: R\$ 71,0 MM**

**Aprovado o Plano de Recuperação Judicial da Companhia**

**Aumento de 453% nas vendas brutas no 4T23 x 4T22**

**Eficiência de Revenda de 91% das unidades distratadas em 2023**

**Redução de 53% no Endividamento Bruto (IFRS) no 4T23**

**Teleconferência**

**21 de março de 2024**

**Em Português com Tradução Simultânea**

10:00 (Brasília) / 09:00 (US ET)

**Link de acesso ao webcast:**

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=53a871a4-3602-45bb-9ccf-3d7c3d927ebc>

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

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

**Equipe de Relações  
com Investidores**

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

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

**SUMÁRIO**

<b>Mensagem do CEO</b>	<b>3</b>
<b>Recuperação Judicial</b>	<b>4</b>
<b>Indicadores Operacionais e Financeiros</b>	<b>6</b>
<b>Desempenho Operacional</b>	<b>7</b>
Vendas Contratadas e VSO	7
Rescisão de Vendas	10
Estoque a Valor de Mercado	11
Banco de Terrenos	13
<b>Desempenho Financeiro</b>	<b>14</b>
Receita Líquida	14
Lucro e Margem Bruta	14
Despesas Operacionais	15
Resultado Financeiro	16
Contas a Receber	17
Imóveis a Comercializar	17
<b>Endividamento</b>	<b>18</b>
<b>Repasse</b>	<b>20</b>
<b>Relacionamento com Auditores Independentes</b>	<b>21</b>
<b>Anexo I - Indicadores 100%</b>	<b>22</b>
<b>Anexo II – Indicadores em IFRS</b>	<b>23</b>
<b>Anexo III – Demonstração de Resultado</b>	<b>24</b>
<b>Anexo IV – Balanço Patrimonial</b>	<b>25</b>
<b>Anexo V – Estoque 100%</b>	<b>26</b>
<b>Glossário</b>	<b>27</b>

**MENSAGEM DO CEO**

O ano de 2023 representou um importante marco na história recente da Rossi.

Conforme informado no Fato Relevante divulgado ao mercado no último dia 07 de dezembro, demos um passo importante para a continuidade da Companhia, com a sentença homologatória do Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo, acerca do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, que foi aprovado na Assembleia Geral de Credores realizada no dia 08 de novembro, e que viabiliza uma solução global e definitiva para a readequação do fluxo de caixa do Grupo Rossi, a manutenção de sua normalidade operacional e a retomada da expansão de suas atividades.

Após essa homologação, teve o início o prazo de 15 dias para a escolha da forma de pagamentos pelos credores da Recuperação Judicial, prazo esse que se encerrou no dia 28 de dezembro. Desta forma, a Companhia encerrou o exercício de 2023 com um cenário concreto, sabendo das suas obrigações e, confiante na sua capacidade de honrar os compromissos futuros de pagamento de seus credores.

A aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial, trouxeram impactos relevantes evidenciados nas demonstrações financeiras de 2023, com a redução do passivo circulante em 44% se comparado ao exercício de 2022, e um lucro líquido no exercício de R\$ 256,1 milhões.

Com relação aos resultados operacionais, mantivemos uma performance de vendas no 4T23, em linha com o trimestre anterior, com vendas brutas perto de R\$ 10,0 milhões, mas que representa um aumento importante de 453%, se comparado ao mesmo período de 2022. Já as rescisões foram reduzidas em 53%, ano contra ano, com a manutenção do alto nível de revenda, de 91%, dessas unidades rescindidas. As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente.

Continuamos focados na estratégia de redução de custos e nosso time tem buscado cada vez mais melhorar a performance dos nossos indicadores operacionais. Isso levou a uma redução de 18% em nossas despesas comerciais em 2023, comparado ao ano de 2022.

Encerramos o exercício com o saldo de caixa de mais de R\$ 17,0 milhões, reflexo dos resultados alcançados durante o ano de 2023, mas estamos cientes e seguros de que deveremos manter a eficiência e o controle na gestão do caixa, que nesse primeiro momento será destinado a cumprir os compromissos de pagamentos previstas no nosso Plano de Recuperação Judicial.

Esses números demonstram um cenário positivo para, em breve, iniciarmos uma nova fase da Companhia, com a possibilidade de desenvolver novos projetos e atraindo novos investidores.

Por fim, cabe ressaltar todo o esforço da nossa equipe que durante todo esse último ano esteve empenhada em obter a aprovação e a homologação do Plano de Recuperação Judicial da Rossi.

**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.

A Companhia convocou, então, seus credores para a Assembleia Geral de Credores ("Assembleia") a ser realizada no dia 15 de agosto de 2023, em primeira convocação e, caso não houvesse quórum nesta primeira data, em segunda convocação, no dia 22 de agosto de 2023.

No dia 22 de agosto de 2023, após a instalação da Assembleia e apresentação do plano de recuperação judicial pelos representantes da Companhia, a maioria dos credores deliberou pela suspensão da Assembleia e a sua retomada de forma virtual, no dia 18 de outubro de 2023, às 11:00 horas.

No dia 18 de outubro de 2023, foi retomada a Assembleia Geral de Credores da Companhia, tendo a maioria dos credores presentes deliberado mais uma vez pela sua suspensão. A nova data e horário foram designados na própria Assembleia e esta será retomada no dia 08 de novembro de 2023, às 11:00 horas.

No dia 08 de novembro de 2023, foi retomada a Assembleia Geral de Credores da Companhia, tendo a maioria dos credores presentes aprovaram o Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Após essa aprovação o Plano seguiu para homologação do Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/2005.

Em 07 de dezembro de 2023, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo proferiu a sentença homologatória do Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Desta forma, conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial da Companhia, os credores tiveram 15 dias para exercer a opção de pagamento, esse prazo se encerrou no dia 28 de dezembro de 2023. O Relatório de Controle das Opções de Pagamento escolhidas pelos credores foi apresentada nos autos pelo Administrador Judicial no dia 29 de janeiro de 2024.

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	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
<b>Desempenho Operacional</b>						
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	9,2	1,7	453,2%	36,6	39,7	-7,7%
Rescisões – 100%	3,3	2,4	35,8%	32,9	69,1	-52,3%
Vendas Líquidas – 100%	6,0	-0,7	-907,6%	3,7	-29,4	-112,6%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	9,2	1,7	453,0%	36,4	39,6	-8,2%
Rescisões – % Rossi	3,0	2,4	24,7%	32,4	68,9	-53,0%
Vendas Líquidas – % Rossi	6,2	-0,7	-943,2%	4,0	-29,2	-113,7%
<b>Desempenho Financeiro</b>						
Receita Líquida	15,8	-41,1	-138,4%	9,9	-37,4	-126,5%
Margem Bruta <sup>1</sup>	68,8%	86,0%	-17,2 p.p.	-130,6%	98,6%	-229,1 p.p.
Margem Bruta (ex juros) <sup>2</sup>	83,4%	86,3%	-3,0 p.p.	-85,3%	104,5%	-189,8 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>3</sup>	-253,9	-213,8	-18,7%	-347,6	-363,7	4,4%
Margem EBITDA Ajustada <sup>3</sup>	-1607,4%	519,7%	-409,3%	-3505,0%	972,4%	-460,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido	396,3	-194,1	-304,1%	256,1	-426,5	-160,0%
Margem Líquida	2509,5%	471,9%	2037,6 p.p.	2582,4%	1140,3%	1442,1 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	324,2	17,4	1761,0%	293,1	-0,4	-66618,5%

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

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

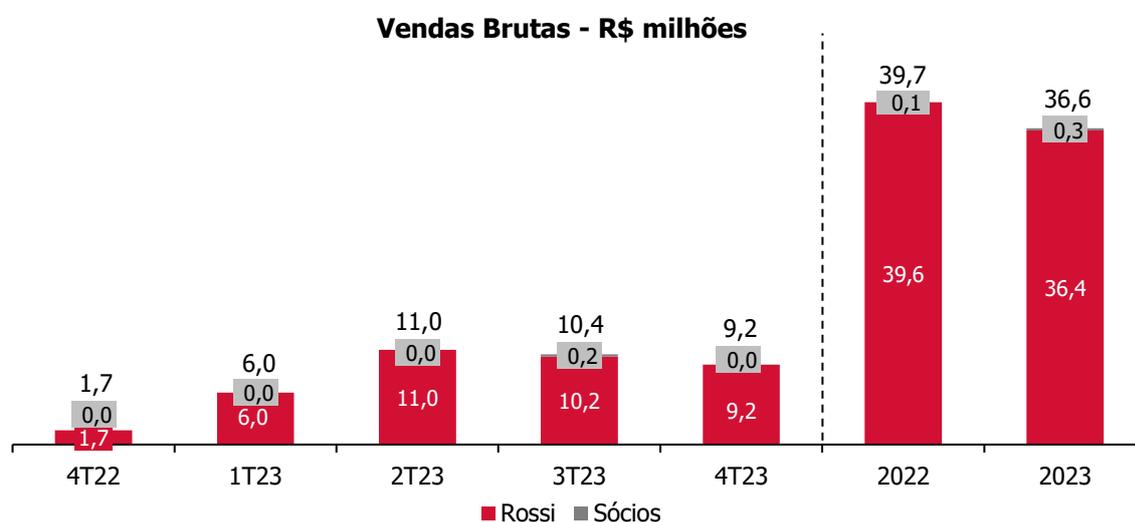
<sup>3</sup> EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

As métricas operacionais apresentadas neste release de resultados são calculadas segundo a visão proporcional. Adicionalmente às métricas operacionais proporcionais, estão sendo apresentadas também no critério segmentado entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas, conforme exposto no Anexo II. As informações referentes aos valores considerando 100% das operações, independentemente do critério de consolidação, estão disponíveis no Anexo I.

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

No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 9,2 milhões, um aumento de 453%, na parte Rossi, se comparado ao 4T22. Já no acumulado do ano de 2023, as vendas atingiram R\$ 36,4 milhões na parte Rossi, uma queda de 8%, na parte Rossi, comparada ao mesmo período do ano anterior.

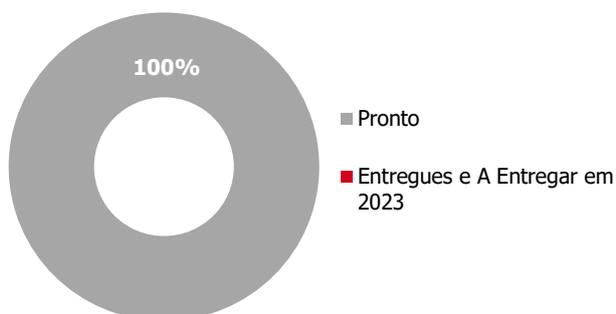


A queda apresentada nas vendas nos últimos 12 meses está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos.

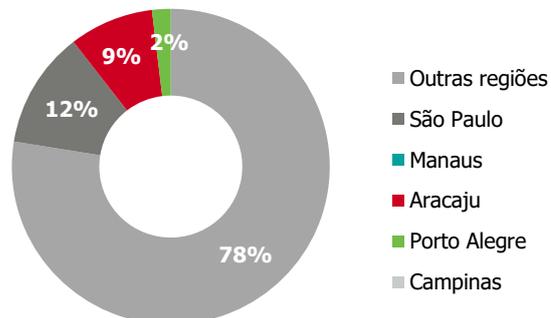
Apesar disso, a Companhia tem tido êxito em reduzir o número de unidades sujeitas à penhora judicial após ter requerido Recuperação Judicial, visto que a suspensão das execuções possibilitou a comercialização de parte de seu estoque que anteriormente se encontrava bloqueado.

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

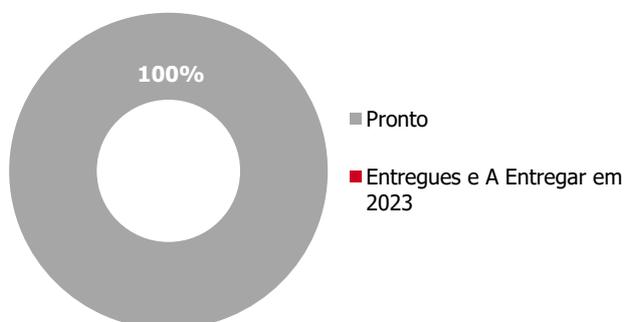
Vendas Brutas 4T23 (% Rossi)  
- Estágio da obra



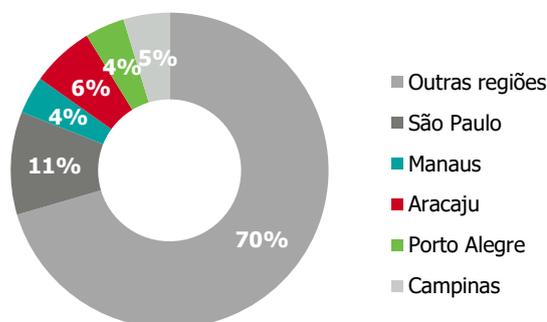
Vendas Brutas 4T23 (% Rossi) - Região



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 78% 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 quarto trimestre de 2023 e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 4T23 (100%)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	-	-
Manaus	-	-
Aracaju	0,8	0,8
Porto Alegre	0,2	0,2
São Paulo	1,1	1,1
Outras regiões	7,2	7,2
<b>Total</b>	<b>9,2</b>	<b>9,2</b>

Vendas Brutas 4T23 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	-	-
Manaus	-	-
Aracaju	0,8	0,8
Porto Alegre	0,2	0,2
São Paulo	1,1	1,1
Outras regiões	7,2	7,2
<b>Total</b>	<b>9,2</b>	<b>9,2</b>

Vendas Brutas 2023 (100%)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,7	1,7
Manaus	1,4	1,4
Aracaju	2,3	2,3
Porto Alegre	1,5	1,5
São Paulo	4,1	4,1
Outras regiões	25,6	25,6
<b>Total</b>	<b>36,6</b>	<b>36,6</b>

Vendas Brutas 2023 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,7	1,7
Manaus	1,4	1,4
Aracaju	2,3	2,3
Porto Alegre	1,5	1,5
São Paulo	3,8	3,8
Outras regiões	25,6	25,6
<b>Total</b>	<b>36,4</b>	<b>36,4</b>

As tabelas a seguir apresentam a velocidade de vendas ("VSO") no trimestre e acumulada nos últimos 12 meses considerando os valores proporcionais à participação da Rossi:

VSO Trimestral   % Rossi	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	127,6	126,9	131,3	124,0	119,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>127,6</b>	<b>126,9</b>	<b>131,3</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>
Vendas Brutas	(1,7)	(6,0)	(11,0)	(10,2)	(9,2)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,7%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,2%</b>	<b>7,7%</b>
Rescisões	2,4	11,9	8,0	9,5	3,0
Ajustes / Reavaliações	(1,5)	(1,5)	(4,3)	(3,6)	(1,1)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>126,9</b>	<b>131,3</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>

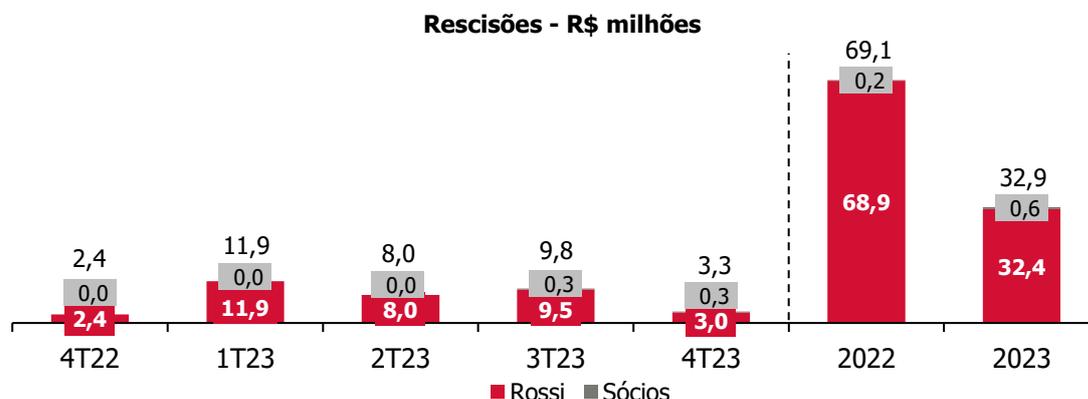
VSO Acumulada em 12 meses   % Rossi	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	120,1	116,9	111,5	127,6	126,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>120,1</b>	<b>116,9</b>	<b>111,5</b>	<b>127,6</b>	<b>126,9</b>
Vendas Brutas	(39,6)	(32,2)	(26,7)	(28,8)	(36,4)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>33,0%</b>	<b>27,6%</b>	<b>24,0%</b>	<b>22,6%</b>	<b>28,7%</b>
Rescisões	68,9	67,0	58,1	31,8	32,4
Ajustes / Reavaliações	(22,5)	(20,4)	(18,8)	(10,9)	(10,5)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>126,9</b>	<b>131,3</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 7,7%, 0,5 p.p. inferior à performance do terceiro trimestre de 2023. Já no acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 28,7%, 6,1 p.p. superior à VSO dos 12 meses encerrados em setembro 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\$ 1,1 milhões, na parte Rossi, em 4T23).

### RESCISÃO DE VENDAS

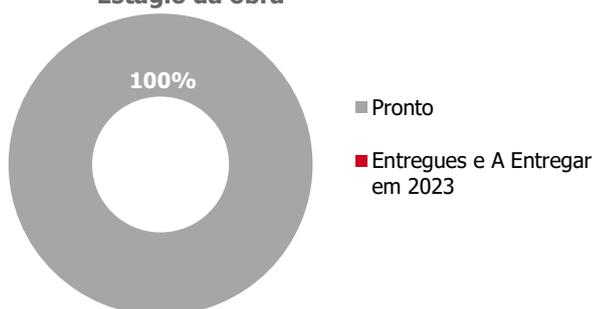
No quarto trimestre de 2023, as rescisões totalizaram R\$ 3,3 milhões (R\$ 3,0 milhões na parte Rossi) registrando um aumento de 25%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, houve redução de 53%, na parte Rossi, em relação ao mesmo período de 2022.



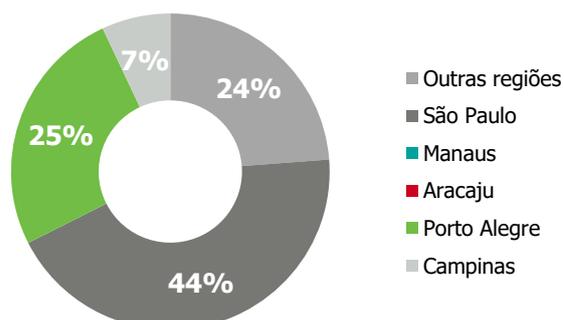
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no terceiro trimestre do ano anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial. 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 foi submetido à aprovação em assembleia.

A Companhia alcançou um índice de revenda de 91% ao longo do ano 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:

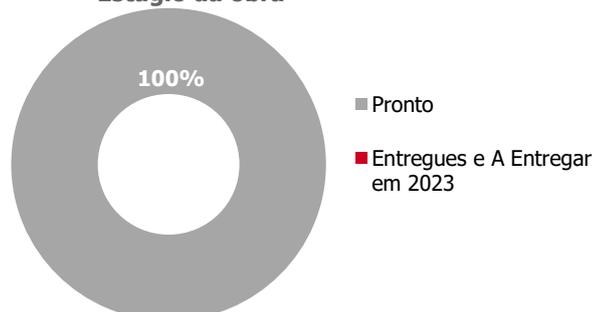
**Rescisão 4T23 (% Rossi)**  
- Estágio da obra



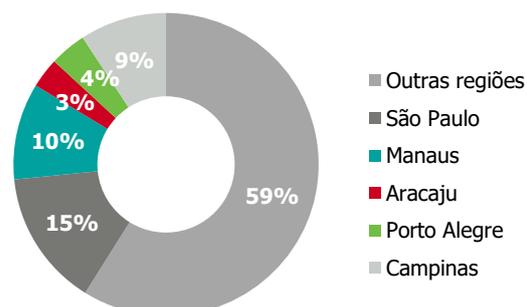
**Rescisão 4T23 (% Rossi) - Região**



**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 terceiro trimestre de 2023 e no acumulado do ano:

Rescisão 4T23 (100%)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,2	0,2
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,8	0,8
São Paulo	1,6	1,6
Outras regiões	0,7	0,7
<b>Total Geral</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>

Rescisão 4T23 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,2	0,2
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,8	0,8
São Paulo	1,3	1,3
Outras regiões	0,7	0,7
<b>Total Geral</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

Rescisão 2023 (100%)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	3,0	3,0
Manaus	3,3	3,3
Aracaju	1,0	1,0
Porto Alegre	1,3	1,3
São Paulo	5,3	5,3
Outras regiões	19,1	19,1
<b>Total Geral</b>	<b>32,9</b>	<b>32,9</b>

Rescisão 2023 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	3,0	3,0
Manaus	3,3	3,3
Aracaju	1,0	1,0
Porto Alegre	1,3	1,3
São Paulo	4,7	4,7
Outras regiões	19,1	19,1
<b>Total Geral</b>	<b>32,4</b>	<b>32,4</b>

### ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 112,4 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 3T23:



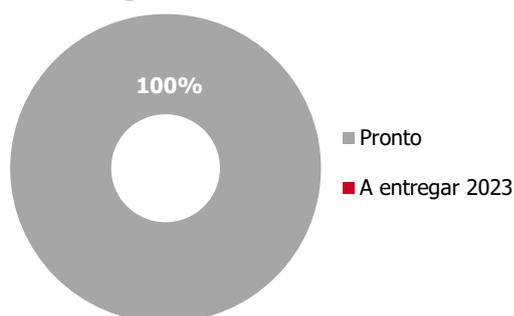
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
Linha de produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	8,6	5,7	7,2	19,8	23,8	0,6	65,8
Convencional	3,9	0,7	0,3	1,0	-	-	5,9
Segmento Econômico	0,3	40,4	-	-	-	-	40,7
<b>Total</b>	<b>12,8</b>	<b>46,8</b>	<b>7,6</b>	<b>20,8</b>	<b>23,8</b>	<b>0,6</b>	<b>112,4</b>

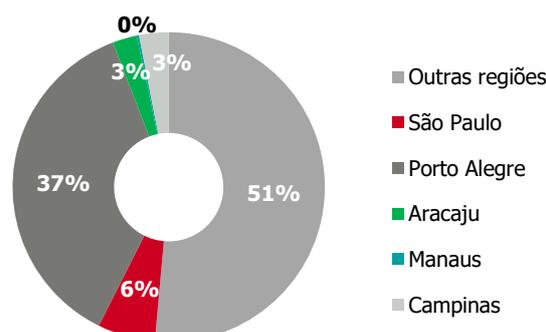
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Comercial	65,8	65,8
Convencional	5,9	5,9
Segmento Econômico	40,7	40,7
<b>Total</b>	<b>112,4</b>	<b>112,4</b>

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

Estoque 4T23 (%Rossi)  
- Estágio obra



Estoque 4T23 (%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 51% 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	-	0,3	1,5	-	0,6	3,4
Manaus	0,1	0,1	-	-	-	-	0,3
Aracaju	-	-	-	2,8	-	-	2,8
Porto Alegre	0,2	3,2	-	14,1	23,8	-	41,3
São Paulo	1,0	0,1	5,6	-	-	-	6,7
Outras regiões	10,5	43,3	1,6	2,4	-	-	57,8
<b>Total</b>	<b>12,8</b>	<b>46,8</b>	<b>7,6</b>	<b>20,8</b>	<b>23,8</b>	<b>0,6</b>	<b>112,4</b>

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
Linha de produtos	Pronto	Total
Campinas	3,4	3,4
Manaus	0,3	0,3
Aracaju	2,8	2,8
Porto Alegre	41,3	41,3
São Paulo	6,7	6,7
Outras regiões	57,8	57,8
<b>Total</b>	<b>112,4</b>	<b>112,4</b>

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

**BANCO DE TERRENOS**

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

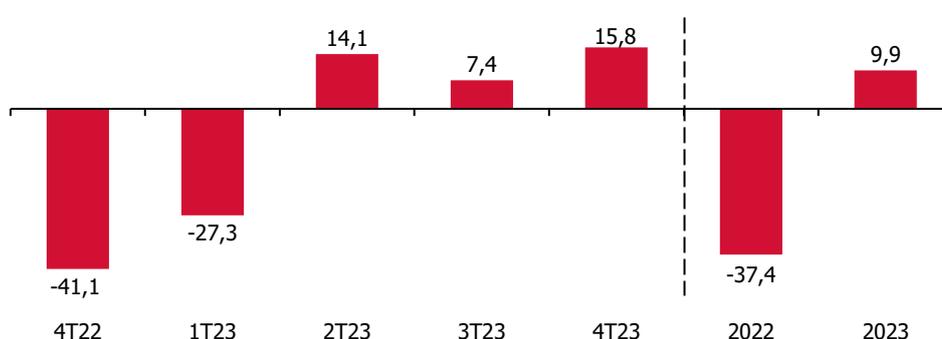
Deste estoque, R\$ 400 milhões estão destinados, preferencialmente, para incorporação imobiliária ou loteamento e poderão ser desenvolvidos em regime de parceria, com outros incorporadores e sócios investidores, ao longo dos próximos anos. Já, outro R\$ 1,3 bilhão é formado por terrenos que estão em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

**DESEMPENHO FINANCEIRO**

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

**RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("PoC"), totalizou R\$ 15,8 milhões no 4T23.

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

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R\$ 4,9 milhões neste quarto trimestre.

R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Obras + Terrenos	-3,2	0,9	-451,6%	18,7	27,3	-31,7%
Provisão para distrato	5,9	-6,5	-189,7%	-0,3	-25,6	98,9%
Encargos financeiros	2,3	-0,1	-1851,7%	4,5	-2,2	-302,8%
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>4,9</b>	<b>-5,7</b>	<b>-185,8%</b>	<b>22,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-4321,8%</b>

**LUCRO E MARGEM BRUTA**

No 4T23, o lucro bruto foi de R\$ 10,9 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi de R\$ 13,2 milhões.

R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
<b>Lucro Bruto</b>	10,9	-35,4	-130,7%	-12,9	-36,9	64,9%
Margem Bruta (%)	68,8%	86,0%	-17,2 p.p.	-130,6%	98,5%	-229,1 p.p.
<b>Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup></b>	13,2	-35,5	-137,1%	-8,5	-39,1	78,4%
Margem Bruta Ajustada (%)	83,4%	86,3%	-3,0 p.p.	-85,3%	104,5%	-189,8 p.p.

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

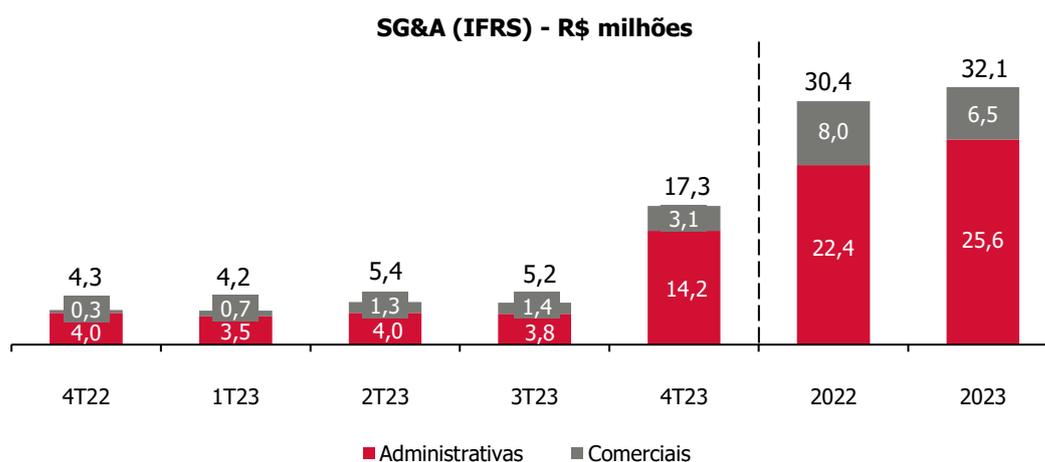
**DESPESAS OPERACIONAIS**

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 14,2 milhões neste quarto trimestre de 2023, registrando um aumento de 256% em relação ao mesmo período de 2022. Esta variação está vinculada a uma provisão relacionada a despesas associadas à aprovação do Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

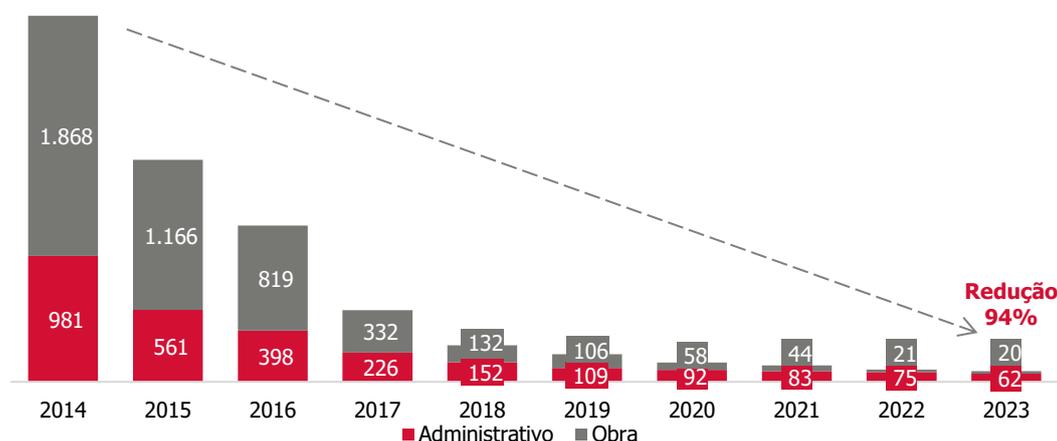
Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 3,1 milhão. Este resultado já inclui a reclassificação da Provisão para Distratos para a margem bruta, feita do quarto trimestre de 2021 em diante.

IFRS						
R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
<b>Administrativas (a)</b>	14,2	4,0	256,8%	25,6	22,4	14,3%
<b>Comerciais (b)</b>	3,1	0,3	834,1%	6,5	8,0	-17,9%
Administrativas / Receita Líquida	89,8%	-9,7%	99,4 p.p.	258,1%	-59,9%	318,0 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	19,8%	-0,8%	20,6 p.p.	65,9%	-21,3%	87,2 p.p.
<b>(a) + (b)</b>	<b>17,3</b>	<b>4,3</b>	<b>301,6%</b>	<b>32,1</b>	<b>30,4</b>	<b>5,9%</b>
(a) + (b) / Receita Líquida	<b>109,5%</b>	<b>-10,5%</b>	<b>120,0 p.p.</b>	<b>324,1%</b>	<b>-81,2%</b>	<b>405,2 p.p.</b>

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



É importante destacar também o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014, quando houve uma redução de 94% 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\$ 249,8 milhões neste quarto trimestre, ante os R\$ 173,9 milhões apurados no mesmo período do ano anterior.

**EBITDA**

O EBITDA ajustado deste 4º trimestre de 2023 foi negativo em R\$ 253,9 milhões. Esse resultado indica uma variação negativa de 19% quando comparado ao 4T22, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Lucro (Prejuízo) Líquido	396,3	-194,1	-304,1%	256,1	-426,5	-160,0%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	-987,7	-16,7	-5801,1%	-944,5	88,2	-1170,3%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	335,1	-4,6	-7358,9%	336,8	-9,0	-3834,8%
(+) Depreciação e Amortização	0,0	0,3	-85,1%	0,9	1,3	-29,3%
(+/-) Minoritários	0,0	1,5	-100,3%	-1,4	-15,5	91,1%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>-256,2</b>	<b>-213,7</b>	<b>-19,9%</b>	<b>-352,1</b>	<b>-361,5</b>	<b>2,6%</b>
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	2,3	-0,1	-1851,7%	4,5	-2,2	-302,8%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>-253,9</b>	<b>-213,8</b>	<b>-18,7%</b>	<b>-347,6</b>	<b>-363,7</b>	<b>4,4%</b>
Margem EBITDA Ajustado (%)	-1607,4%	519,7%	-2127,1 p.p.	-3505,0%	972,4%	-4477,4 p.p.

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

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

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

**RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

O resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2023 foi positivo, alcançando R\$ 987,7 milhões, em comparação com o resultado negativo de R\$ 16,7 milhões registrado no mesmo período do ano anterior. Esta variação significativa nas receitas financeiras é atribuída a ajustes contábeis relacionados à contabilização do cálculo do valor justo dos compromissos a pagar aos credores da Recuperação Judicial da Companhia.

R\$ MM	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Receitas Financeiras	1046,1	1,4	72446,8%	1047,7	5,9	17550,2%
Despesas Financeiras	-58,5	15,3	-482,2%	-103,3	-94,2	-9,6%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>987,7</b>	<b>16,7</b>	<b>5801,1%</b>	<b>944,5</b>	<b>-88,2</b>	<b>-1170,3%</b>

**LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO**

No 4T23, a Rossi apurou um lucro líquido de R\$ 396,3 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 194,1 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\$ 87 milhões no 4º trimestre de 2023, registrando uma variação negativa de 3% em relação ao trimestre anterior, devido aos recebimentos acruados no trimestre.

R\$ MM	4T23	3T23	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>54,1</b>	<b>57,0</b>	<b>-5,1%</b>
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	224,6	229,5	-2,1%
Provisão para distrato	(189,0)	(193,1)	-2,1%
Terrenos a receber	18,5	20,6	-10,0%
<b>Longo prazo</b>	<b>33,0</b>	<b>32,8</b>	<b>0,4%</b>
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	16,5	16,9	-2,1%
Provisões para distrato	(13,9)	(14,2)	-2,1%
Terrenos a receber	30,3	30,2	0,6%
<b>Total</b>	<b>87,0</b>	<b>89,8</b>	<b>-3,1%</b>
<b>Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC</b>			
Curto Prazo	-	-	n.d.
Longo Prazo	-	-	n.d.
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n.d.</b>
<b>Total do contas a receber</b>	<b>87,0</b>	<b>89,8</b>	<b>-3,1%</b>

**IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. Com a conclusão e entrega das últimas obras e com a reestruturação das dívidas financeiras contratadas junto ao banco Bradesco e Banco do Brasil, não há mais estoque de imóveis em construção e nem juros capitalizados, atrelados ao banco de terrenos da Companhia.

R\$ MM	4T23	3T23	Var. (%)
Imóveis concluídos	84,0	99,7	-15,8%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	129,4	184,1	-29,7%
Provisão de Distratos	137,7	143,5	-4,1%
<b>Total</b>	<b>351,1</b>	<b>427,3</b>	<b>-17,8%</b>

**ENDIVIDAMENTO**

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 4T23 com uma posição de caixa de R\$ 17,9 milhões e endividamento total de R\$ 308,1 milhões, representando uma redução de 53% em relação ao trimestre anterior. Esta redução é diretamente atribuída à reclassificação das dívidas renegociadas com credores, conforme estipulado no Plano de Recuperação Judicial, cuja liquidação ocorrerá de acordo com as disposições do referido Plano.

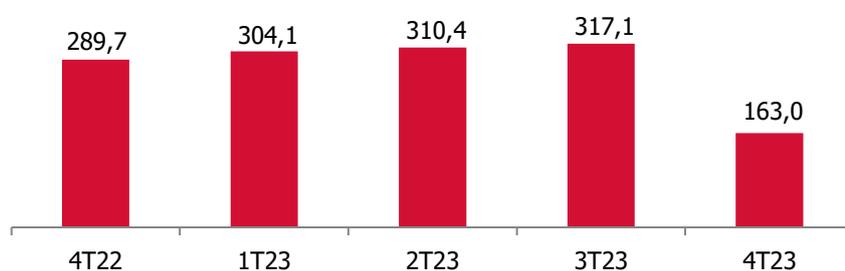
R\$ MM	4T23	3T23	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>308,1</b>	<b>631,9</b>	<b>-51,2%</b>
Financiamento para construção	145,2	314,8	-53,9%
SFH	145,2	314,8	-53,9%
CCB <sup>1</sup>	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	161,36	315,39	-48,8%
Cessão de Crédito	1,6	1,7	-5,4%
<b>Longo Prazo</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>n.d.</b>
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB <sup>1</sup>	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,0	0,0	n.d.
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
<b>Dívida Bruta</b>	<b>308,1</b>	<b>631,9</b>	<b>-51,2%</b>
Disponibilidades financeiras	17,9	17,4	2,4%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>290,3</b>	<b>614,5</b>	<b>-52,8%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>324,2</b>	<b>-2,0</b>	<b>n.d.</b>

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

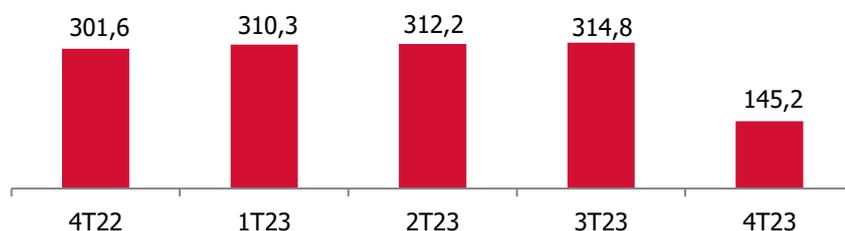
Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos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

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

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



Evolução do Endividamento de SFH IFRS -R\$ milhões



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

## IFRS

R\$ MM	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
<b>Dívida Bruta</b>	<b>591,3</b>	<b>614,3</b>	<b>622,6</b>	<b>631,9</b>	<b>308,1</b>
Disponibilidades financeiras	7,9	8,4	10,1	17,4	17,9
<b>Dívida Líquida</b>	<b>583,4</b>	<b>605,9</b>	<b>612,5</b>	<b>614,5</b>	<b>290,3</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>17,4</b>	<b>(22,5)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>324,2</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>293,1</b>

## 100%

R\$ MM	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
<b>Dívida Bruta</b>	<b>591,3</b>	<b>614,3</b>	<b>622,6</b>	<b>631,9</b>	<b>308,1</b>
Disponibilidades financeiras	7,9	8,5	10,1	17,4	17,9
<b>Dívida Líquida</b>	<b>583,3</b>	<b>605,9</b>	<b>612,5</b>	<b>614,5</b>	<b>290,3</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>17,4</b>	<b>(22,5)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>324,2</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>293,1</b>

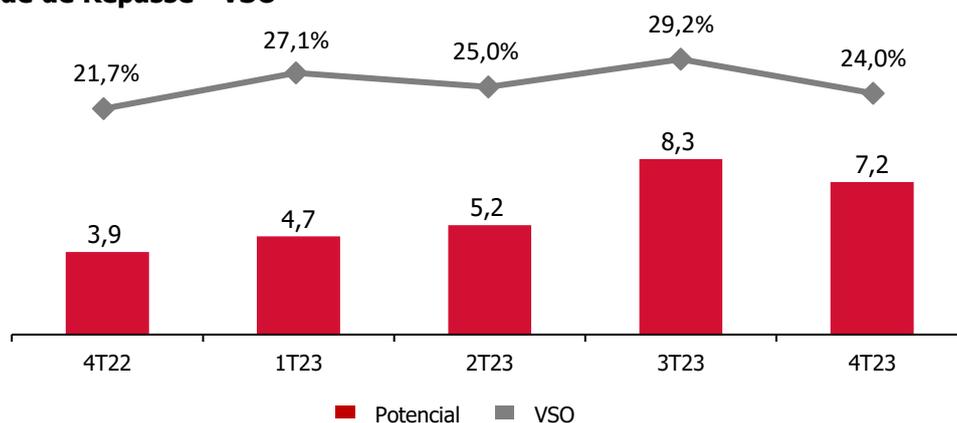
## Proporcional

R\$ MM	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
<b>Dívida Bruta</b>	<b>591,3</b>	<b>614,3</b>	<b>622,6</b>	<b>631,9</b>	<b>308,1</b>
Disponibilidades financeiras	7,9	8,4	10,1	17,4	17,9
<b>Dívida Líquida</b>	<b>583,3</b>	<b>605,9</b>	<b>612,5</b>	<b>614,5</b>	<b>290,3</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>17,4</b>	<b>(22,5)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>324,2</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>293,1</b>

## REPASSE

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

### Velocidade de Repasse - VSO

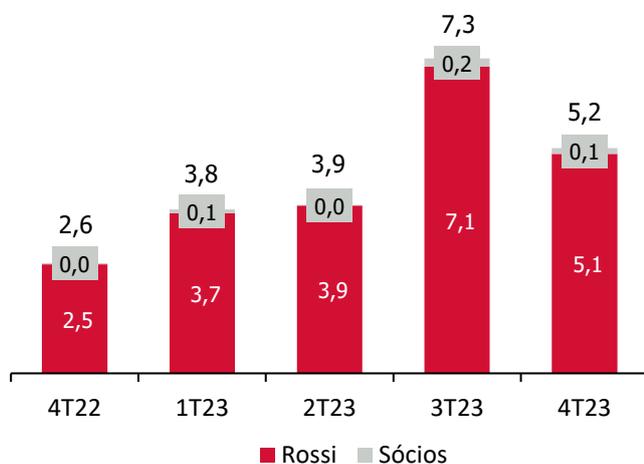


A VSO do quarto trimestre de 2023 atingiu 24,0% uma redução de 5,1 p.p. em relação ao terceiro trimestre de 2023.

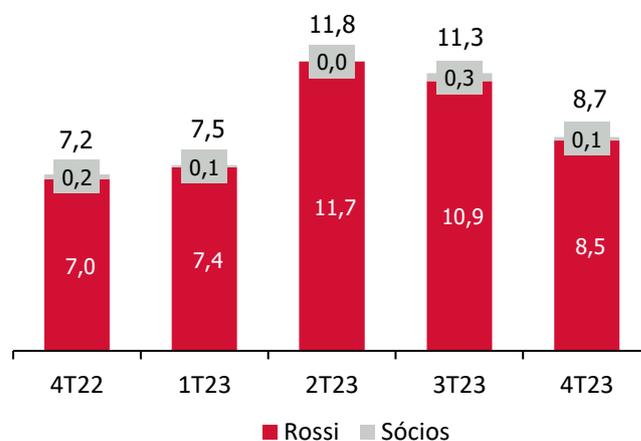
A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 8,7 milhões no trimestre (R\$ 8,5 milhões parte Rossi), apresentando um aumento de 23% na parte Rossi em relação ao 4T22. Esta variação deve-se principalmente ao aumento do volume de vendas brutas registrado nos últimos três 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\$



### 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%	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	127,6	127,1	131,3	124,0	119,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>127,6</b>	<b>127,1</b>	<b>131,3</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>
Vendas Brutas	(1,7)	(6,0)	(11,0)	(10,4)	(9,2)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,7%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,4%</b>	<b>7,7%</b>
Rescisões	2,4	11,9	8,0	9,8	3,3
Ajustes / Reavaliações	(1,2)	(1,8)	(4,3)	(3,6)	(1,4)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>127,1</b>	<b>131,3</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>

VSO Acumulada em 12 meses   100%	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	121,5	118,2	111,7	127,6	127,1
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>121,5</b>	<b>118,2</b>	<b>111,7</b>	<b>127,6</b>	<b>127,1</b>
Vendas Brutas	(39,7)	(32,3)	(26,8)	(29,1)	(36,6)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>32,7%</b>	<b>27,3%</b>	<b>24,0%</b>	<b>22,8%</b>	<b>28,8%</b>
Rescisões	69,1	67,1	58,2	32,1	32,9
Ajustes / Reavaliações	(23,7)	(21,8)	(19,1)	(10,9)	(11,1)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>127,1</b>	<b>131,3</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>

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

VSO Trimestral Consolidado IFRS	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque inicial	127,1	126,6	131,3	124,0	119,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>127,1</b>	<b>126,6</b>	<b>131,3</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>
Vendas Brutas	(1,7)	(6,0)	(11,0)	(10,4)	(9,2)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,4%</b>	<b>7,7%</b>
Rescisões	2,4	11,9	8,0	9,8	3,3
Ajustes / Reavaliações	(1,2)	(1,2)	(4,3)	(3,6)	(1,4)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>126,6</b>	<b>131,3</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>

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

## ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	4T23	4T22	Var. (4T23 x 4T22)	2023	2022	Var. (2023 x 2022)
Venda de imóveis e serviços	9.040	-8.031	-213%	-4.959	1.432	-446%
Provisão para distrato	6.753	-33.382	-120%	14.295	-38.871	-137%
Impostos sobre vendas	-1	270	-100%	581	36	1529%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>15.793</b>	<b>-41.144</b>	<b>-138%</b>	<b>9.917</b>	<b>-37.403</b>	<b>-127%</b>
<b>Custo dos imóveis e serviços</b>	<b>-4.930</b>	<b>5.748</b>	<b>-186%</b>	<b>-22.864</b>	<b>542</b>	<b>-4322%</b>
Obras e terrenos	3.236	-920	-452%	-18.653	-27.296	32%
Provisão para distrato	-5.864	6.537	-190%	276	25.625	-99%
Encargos Financeiros	-2.301	131	-1852%	-4.487	2.213	-303%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>10.863</b>	<b>-35.396</b>	<b>-131%</b>	<b>-12.947</b>	<b>-36.861</b>	<b>65%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>68,8%</b>	<b>86,0%</b>	<b>-17 p.p.</b>	<b>-130,6%</b>	<b>98,5%</b>	<b>-229 p.p.</b>
<b>Margem Bruta (ex juros)</b>	<b>83,4%</b>	<b>86,3%</b>	<b>-3 p.p.</b>	<b>-85,3%</b>	<b>104,5%</b>	<b>-190 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-267.067</b>	<b>-178.605</b>	<b>-50%</b>	<b>-340.042</b>	<b>-325.956</b>	<b>-4%</b>
Administrativas	-14.180	-3.974	-257%	-25.598	-22.394	-14%
Comerciais	-3.120	-334	-834%	-6.540	-7.963	18%
Depreciação e Amortização	-48	-323	85%	-928	-1.313	29%
Resultado de Equivalência Patrimonial	59	-49	-220%	4.936	-5.004	-199%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-249.778	-173.925	-44%	-311.912	-289.282	-8%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>-256.204</b>	<b>-214.001</b>	<b>-20%</b>	<b>-352.989</b>	<b>-362.818</b>	<b>3%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>987.664</b>	<b>16.737</b>	<b>5801%</b>	<b>944.462</b>	<b>-88.244</b>	<b>-1170%</b>
Receita Financeira	1.046.125	1.442	72447%	1.047.716	5.936	17550%
Despesa Financeira	-58.461	15.295	-482%	-103.254	-94.180	-10%
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b>731.460</b>	<b>-197.264</b>	<b>-471%</b>	<b>591.473</b>	<b>-451.062</b>	<b>-231%</b>
<b>Margem Operacional</b>	<b>4631,6%</b>	<b>479,5%</b>	<b>4152 p.p.</b>	<b>5964,5%</b>	<b>1205,9%</b>	<b>4759 p.p.</b>
Provisão para IR e Contribuição Social	-353	1.443	-124%	-1.296	-4.019	68%
IR e Contribuição Social Diferido	-334.791	3.174	-10648%	-335.474	13.036	-2673%
Minoritários	4	-1.495	-100%	1.384	15.539	-91%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>396.320</b>	<b>-194.142</b>	<b>-304%</b>	<b>256.087</b>	<b>-426.506</b>	<b>-160%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>2509,5%</b>	<b>471,9%</b>	<b>2038 p.p.</b>	<b>2582,4%</b>	<b>1140,3%</b>	<b>1442 p.p.</b>

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. (4T23 x 3T23)
<b>Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes	1.842	3.922	-53,0%
Títulos e valores mobiliários	16.013	13.515	18,5%
Contas a receber de clientes	54.071	56.960	-5,1%
Imóveis a comercializar	221.654	243.256	-8,9%
Outros créditos	15.606	12.820	21,7%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>309.186</b>	<b>330.473</b>	<b>-6,4%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber de clientes	32.967	32.846	0,4%
Imóveis a comercializar	129.416	184.066	-29,7%
Depósitos judiciais	36.266	43.899	-17,4%
Partes relacionadas	3.627	3.601	0,7%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.a.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.a.
Investimentos	30.905	30.644	0,9%
Imobilizado	113	135	-16,3%
Intangível	0	485	-100,0%
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>233.294</b>	<b>295.676</b>	<b>-21,1%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>542.480</b>	<b>626.149</b>	<b>-13,4%</b>
<b>Passivo (R\$ mil)</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>Var. (4T23 x 3T23)</b>
<b>Circulante</b>			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	308.144	631.914	-51,2%
Fornecedores	12.445	40.745	-69,5%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	11.359	0	n.d.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	614	896	-31,5%
Impostos e contribuições a recolher	342.348	206.663	65,7%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.d.
Adiantamento de clientes	0	0	n.d.
Partes relacionadas	14.883	15.923	-6,5%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	9.868	10.200	-3,3%
Outras contas a pagar	98.078	613.373	-84,0%
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>797.893</b>	<b>1.519.868</b>	<b>-47,5%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	0	0	n.d.
Fornecedores	24.168	0	n.d.
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	105.647	0	n.d.
Adiantamento a parceiros de negócios	0	55.787	-100,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.a.
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.321	0,0%
Provisões para riscos	91.997	259.019	-64,5%
Provisões para garantias de obras	328	458	-28,4%
Impostos e contribuições diferidos	355.567	20.664	1620,7%
Provisões para perdas de investimento	9.292	9.091	2,2%
Outras contas a pagar	27	17	58,8%
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>598.347</b>	<b>356.357</b>	<b>67,9%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	2.654.090	2.654.090	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-49.154	0,0%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.527.056	-3.923.376	-10,1%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>-852.013</b>	<b>-1.248.333</b>	<b>-31,7%</b>
Participação dos não controladores	-1.747	-1.743	0,2%
<b>Total do Passivo</b>	<b>542.480</b>	<b>626.149</b>	<b>-13,4%</b>

## ANEXO V – Estoque 100%

VGW (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	45,1	45,1
Porto Alegre	38,1	38,1
Santos	5,6	5,6
Rio de Janeiro	4,7	4,7
Xangri-Lá	3,2	3,2
Aracaju	2,8	2,8
Nísia Floresta	2,3	2,3
Curitiba	2,2	2,2
Duque de Caxias	1,6	1,6
Paulínia	1,5	1,5
Campinas	1,3	1,3
Hortolândia	0,6	0,6
Belo Horizonte	0,5	0,5
Guarulhos	0,5	0,5
Valparaíso de Goiás	0,3	0,3
Cuiabá	0,3	0,3
São Paulo	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
<b>Total</b>	<b>112,4</b>	<b>112,4</b>

## GLOSSÁRIO

Consumo de Caixa - Medido pela variação da dívida líquida, ajustado aos aumentos de capital, dividendo pagos e gastos não recorrentes.

CPC – Comitê de pronunciamentos contábeis - Criado pela Resolução CFC nº 1.055/05, o CPC tem como objetivo "o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais".

EBITDA – Lucro Líquido do exercício ajustado ao imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização e dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos. A metodologia do cálculo do EBITDA da Rossi está de acordo com a definição adotada pela CIV, conforme Instrução nº CVM 527 de 4 de outubro de 2012.

EBITDA Ajustado – Apurado a partir do Lucro Líquido ajustado ao imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização, dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos, dos juros capitalizados no CIV, dos gastos com emissão de ações, das despesas com plano de opções e outras despesas não operacionais. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado não possui significado padronizado e a definição da Rossi de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquela utilizada por outras cias.

INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

Land Bank – Banco de Terrenos para futuros empreendimentos adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

Margem de Resultados a Apropriar – Equivalente a "Resultados a Apropriar" dividido pelas "Receitas a Apropriar" a serem reconhecidas em períodos futuros.

Método PoC – As receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido ("PoC"), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento, de acordo com a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o consequente aumento do retorno.

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

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

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

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.