

São Paulo, 13 de novembro de 2024. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao terceiro trimestre de 2024.

**RSID3: R\$ 3,15 por ação**

**Total de ações: 20.000.000**

**Valor de Mercado: R\$ 63,0 MM**

**Eficiência de Revenda de 95% das unidades distratadas em 2024**

**Redução de 11% nas despesas administrativas no 3T24 vs 3T23**

**Aumento de 354% na Receita Líquida de vendas no 3T24 vs 3T23**

**Aumento de 4,2 p.p. na VSO de repasse no 3T24 vs 2T24**

**Teleconferência**

**14 de novembro de 2024**  
**Em Português com Tradução Simultânea**

10:00 (Brasília) / 08:00 (US ET)

**Link de acesso ao webcast:**

<https://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=e376833a-7109-4aec-a6db-3b8f46ef1a03>

**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 da 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 DA CEO**

Iniciamos o terceiro trimestre de 2024 com um importante passo na continuidade da Companhia. Em julho, realizamos os primeiros pagamentos aos credores do Plano de Recuperação Judicial, demonstrando que todos os nossos esforços para geração de caixa estão começando a dar frutos. Com um sentimento crescente de otimismo, estamos confiantes que este processo permitirá a retomada da Companhia, a manutenção de sua normalidade operacional e a retomada da expansão das atividades.

Quanto aos nossos resultados operacionais, no 3T24 a Companhia apresentou um aumento de três pontos percentuais no VSO de vendas em relação ao mesmo período de 2023. Este dado demonstra que, mesmo com a depreciação dos nossos estoques pela falta de novos lançamentos, nosso time comercial mantém esforços constantes em aprimorar nossos processos de venda. Outrossim, é importante ressaltar o êxito na baixa de penhoras judiciais, liberando parte do nosso estoque que, antes do pedido de Recuperação Judicial, se encontrava bloqueado e indisponível para venda.

Outro ponto de destaque é relativo às rescisões, as quais foram reduzidas em 14% no acumulado de 2024, se comparado ao mesmo período de 2023. Esse resultado positivo vem acompanhado de uma taxa elevada de revenda das unidades rescindidas, a qual atingiu 95%. Cumpre ressaltar que essas rescisões refletem diretamente nosso esforço em monetizar o Contas a Receber inadimplente.

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 11% no acumulado de 2024, em relação ao mesmo período de 2023.

Outro marco de muita relevância foi celebrado recentemente, conforme informado no Fato Relevante divulgado no dia 07 de novembro. Na ocasião, assinamos o Termo de Transação Individual com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, que visa renegociar todas as dívidas fiscais da Companhia de âmbito federal e, além disso, possibilita a regularização imediata de sua situação fiscal.

Nos é sabido que ainda conviveremos, no curto e no médio prazo, com as limitações e dificuldades impostas pelo processo de Recuperação Judicial. De todo o modo, tendo em vista os importantes resultados operacionais já alcançados, mantemos a confiança de que a Companhia está se posicionando de maneira favorável, visando desenvolver novos projetos e gerar valor aos seus acionistas.

**Maria Pia de Orleans e Bragança**  
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.

Em junho de 2024, iniciamos os primeiros pagamentos aos credores no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, por meio da dação de unidades destinadas aos credores classe III, opção B. Posteriormente, em julho do mesmo ano, realizamos os primeiros pagamentos em espécie, atendendo aos credores que selecionaram a alternativa de quitação em recursos monetários.

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	3T24	3T23	Var. (3T24 x 3T23)	2024	2023	Var. (2024 x 2023)
<b>Desempenho Operacional</b>						
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	8,8	10,4	-15,0%	23,0	27,4	-16,2%
Rescisões – 100%	10,8	9,8	10,5%	25,2	29,7	-14,9%
Vendas Líquidas – 100%	-2,0	0,6	-430,9%	-2,3	-2,3	-0,2%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	8,8	10,2	-12,9%	23,0	27,2	-15,4%
Rescisões – % Rossi	10,8	9,5	14,1%	25,2	29,4	-14,1%
Vendas Líquidas – % Rossi	-2,0	0,7	-402,6%	-2,3	-2,2	2,4%
<b>Desempenho Financeiro</b>						
Receita Líquida	33,4	7,4	354,3%	68,5	-5,9	-1266,4%
Margem Bruta <sup>1</sup>	31,6%	-199,0%	230,5 p.p.	19,5%	405,2%	-385,7 p.p.
Margem Bruta (ex juros) <sup>2</sup>	32,1%	-184,0%	216,1 p.p.	22,3%	368,0%	-345,7 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>3</sup>	29,9	-38,6	-177,6%	20,3	-93,7	-121,6%
Margem EBITDA Ajustada <sup>3</sup>	89,7%	-524,8%	-117,1%	29,6%	1594,9%	-98,1%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-65,0	-48,2	-34,7%	-120,0	-140,2	14,4%
Margem Líquida	-194,5%	-656,3%	461,7 p.p.	-175,1%	2386,5%	-2561,6 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	-59,9	-2,0	-2939,8%	-50,7	-29,1	-74,0%

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

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

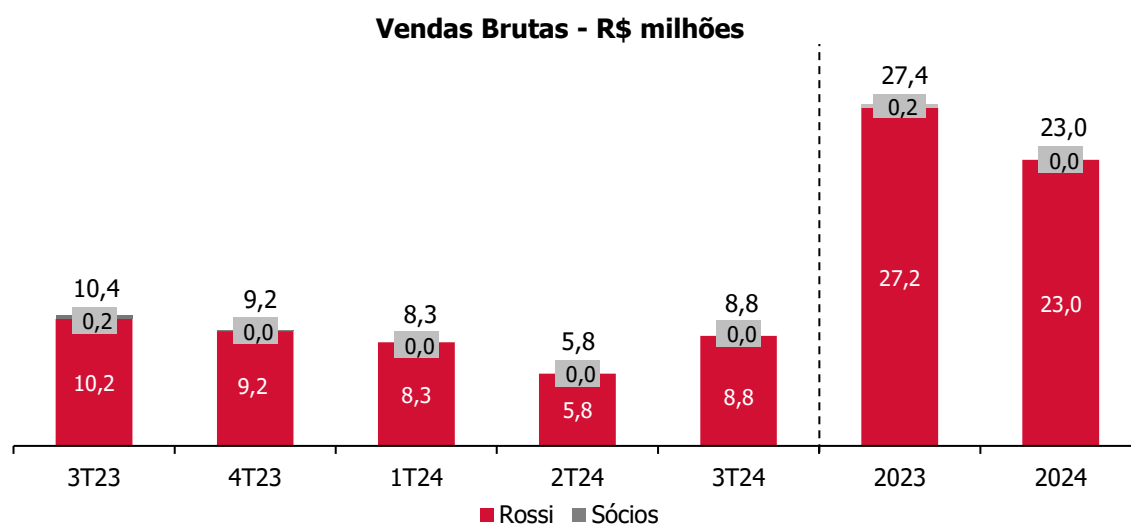
<sup>3</sup> EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

## 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\$ 8,8 milhões, uma redução de 13%, na parte Rossi, se comparado ao 3T23. Já no acumulado do ano de 2024, as vendas atingiram R\$ 23,0 milhões na parte Rossi, uma queda de 15%, na parte Rossi, comparada ao mesmo período do ano anterior.

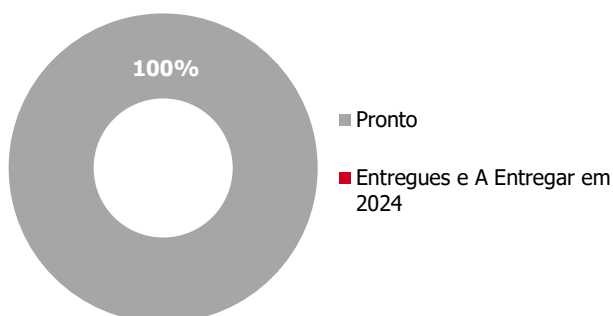


A queda apresentada nas vendas nos últimos 12 meses está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos.

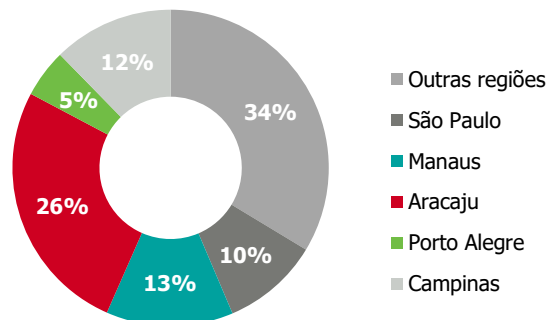
Apesar disso, a Companhia tem tido êxito em reduzir o número de unidades sujeitas à penhora judicial após ter requerido Recuperação Judicial, visto que a suspensão das execuções possibilitou a comercialização de parte de seu estoque que anteriormente se encontrava bloqueado.

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

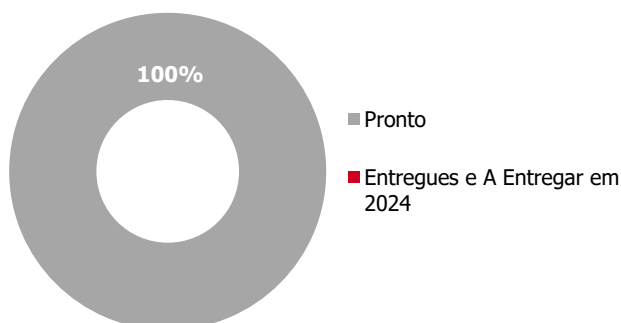
**Vendas Brutas 3T24 (% Rossi)**  
- Estágio da obra



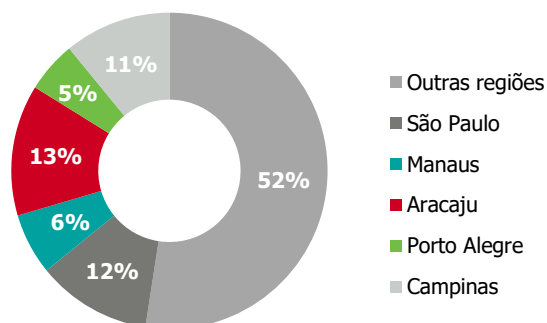
**Vendas Brutas 3T24 (% Rossi) - Região**



**Vendas Brutas 2024 (% Rossi)**  
- Estágio da obra



**Vendas Brutas 2024 (% 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 52% neste trimestre e está em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças.

As tabelas a seguir apresentam o detalhamento das vendas brutas contratadas, tanto com base na participação da Rossi nos projetos quanto na visão 100%, segmentada por região metropolitana e estágio de andamento das obras, neste terceiro trimestre de 2024 e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 3T24 (100%)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,1	1,1
Manaus	1,1	1,1
Aracaju	2,3	2,3
Porto Alegre	0,4	0,4
São Paulo	0,9	0,9
Outras regiões	3,0	3,0
<b>Total</b>	<b>8,8</b>	<b>8,8</b>

Vendas Brutas 3T24 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	1,1	1,1
Manaus	1,1	1,1
Aracaju	2,3	2,3
Porto Alegre	0,4	0,4
São Paulo	0,9	0,9
Outras regiões	3,0	3,0
<b>Total</b>	<b>8,8</b>	<b>8,8</b>



Vendas Brutas 2024 (100%)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	2,5	2,5
Manaus	1,4	1,4
Aracaju	3,1	3,1
Porto Alegre	1,2	1,2
São Paulo	2,7	2,7
Outras regiões	12,0	12,0
<b>Total</b>	<b>23,0</b>	<b>23,0</b>

Vendas Brutas 2024 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	2,5	2,5
Manaus	1,4	1,4
Aracaju	3,1	3,1
Porto Alegre	1,2	1,2
São Paulo	2,7	2,7
Outras regiões	12,0	12,0
<b>Total</b>	<b>23,0</b>	<b>23,0</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	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Estoque inicial	124,0	119,7	112,4	108,6	105,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>	<b>108,6</b>	<b>105,7</b>
Vendas Brutas	(10,2)	(9,2)	(8,0)	(5,8)	(8,8)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>8,2%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,4%</b>
Rescisões	9,5	3,0	9,2	5,2	10,8
Ajustes / Reavaliações	(3,6)	(1,1)	(4,9)	(2,4)	(15,1)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>	<b>108,6</b>	<b>105,7</b>	<b>92,6</b>

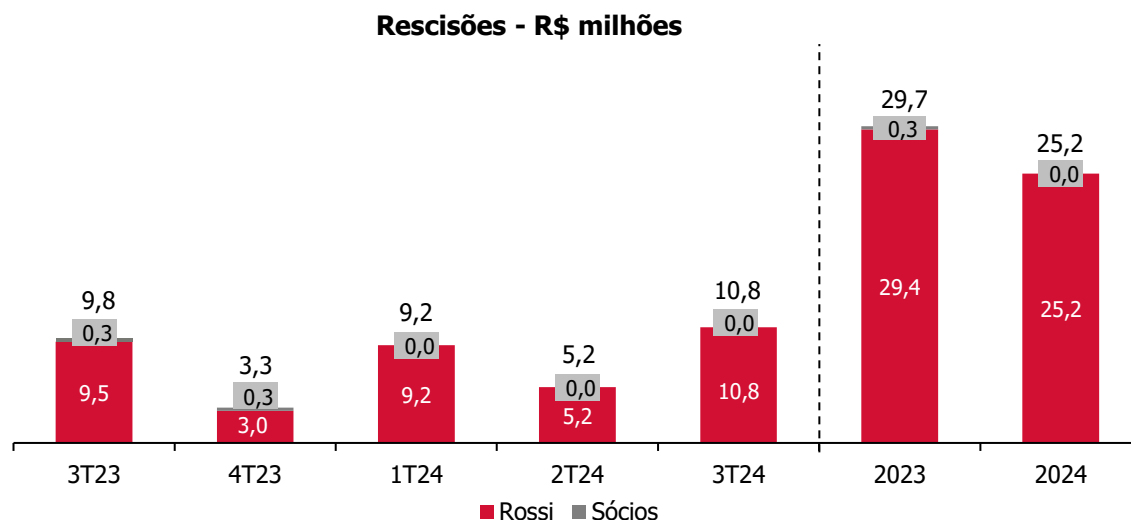
VSO Acumulada em 12 meses   % Rossi	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Estoque inicial	127,6	126,9	131,3	124,0	119,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>127,6</b>	<b>126,9</b>	<b>131,3</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>
Vendas Brutas	(28,8)	(36,4)	(38,4)	(33,2)	(31,9)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>22,6%</b>	<b>28,7%</b>	<b>29,2%</b>	<b>26,8%</b>	<b>26,6%</b>
Rescisões	31,8	32,4	29,6	26,9	28,2
Ajustes / Reavaliações	(10,9)	(10,5)	(13,9)	(12,0)	(23,5)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>	<b>108,6</b>	<b>105,7</b>	<b>92,6</b>

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 8,4%, 3,1 p.p. superior à performance do segundo trimestre de 2024. Já no acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 26,6%, 4 p.p. superior à VSO dos 12 meses encerrados em junho 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\$ 15,1 milhões, na parte Rossi, em 3T24).

**RESCISÃO DE VENDAS**

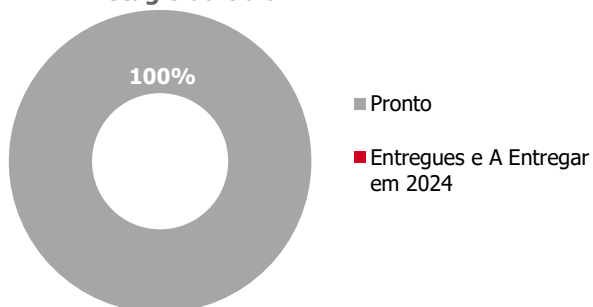
No terceiro trimestre de 2024, as rescisões totalizaram R\$ 10,8 milhões, registrando um aumento de 14%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, houve redução de 14%, na parte Rossi, em relação ao mesmo período de 2023.



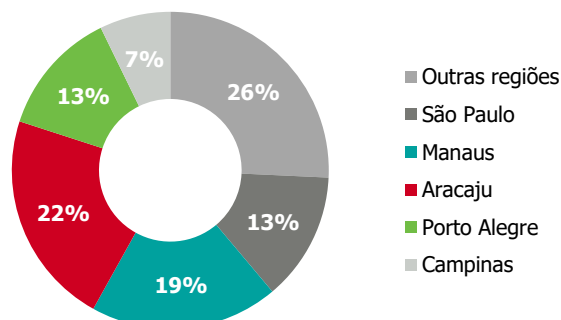
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no terceiro trimestre do ano anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial. 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 95% ao longo do ano de 2024, 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:

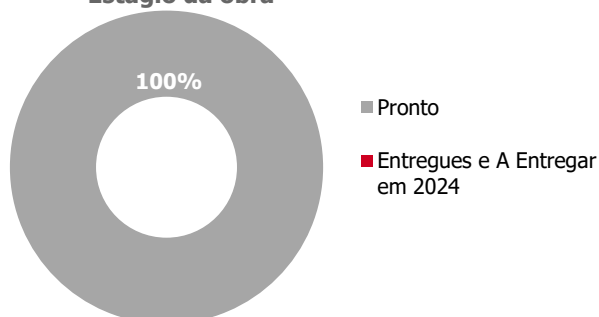
**Rescisão 3T24 (% Rossi)**  
- Estágio da obra



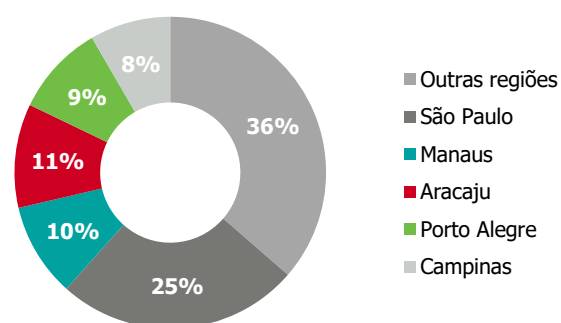
**Rescisão 3T24 (% Rossi) - Região**



**Rescisão 2024 (% Rossi)**  
- Estágio da obra



**Rescisão 2024 (% 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 2024 e no acumulado do ano:

Rescisão 3T24 (100%)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,8	0,8
Manaus	2,1	2,1
Aracaju	2,4	2,4
Porto Alegre	1,4	1,4
São Paulo	1,4	1,4
Outras regiões	2,8	2,8
<b>Total Geral</b>	<b>10,8</b>	<b>10,8</b>

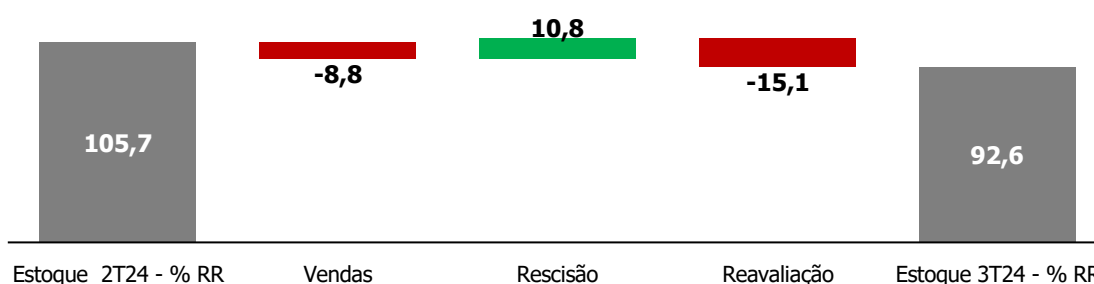
Rescisão 3T24 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,8	0,8
Manaus	2,1	2,1
Aracaju	2,4	2,4
Porto Alegre	1,4	1,4
São Paulo	1,4	1,4
Outras regiões	2,8	2,8
<b>Total Geral</b>	<b>10,8</b>	<b>10,8</b>

Rescisão 2024 (100%)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	2,1	2,1
Manaus	2,5	2,5
Aracaju	2,7	2,7
Porto Alegre	2,4	2,4
São Paulo	6,4	6,4
Outras regiões	9,2	9,2
<b>Total Geral</b>	<b>25,2</b>	<b>25,2</b>

Rescisão 2024 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	2,1	2,1
Manaus	2,5	2,5
Aracaju	2,7	2,7
Porto Alegre	2,4	2,4
São Paulo	6,4	6,4
Outras regiões	9,2	9,2
<b>Total Geral</b>	<b>25,2</b>	<b>25,2</b>

### ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 92,6 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 2T24:



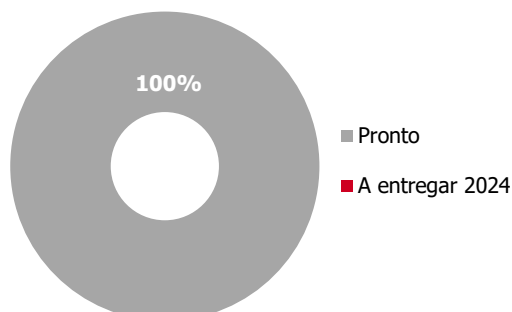
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	6,9	5,7	5,1	4,4	23,5	0,3	45,9
Convencional	3,5	0,4	0,3	1,1	-	-	5,2
Segmento Econômico	0,3	37,0	-	-	-	-	37,2
Loteamento	-	-	-	4,3	-	-	4,3
<b>Total</b>	<b>10,6</b>	<b>43,0</b>	<b>5,4</b>	<b>9,8</b>	<b>23,5</b>	<b>0,3</b>	<b>92,6</b>

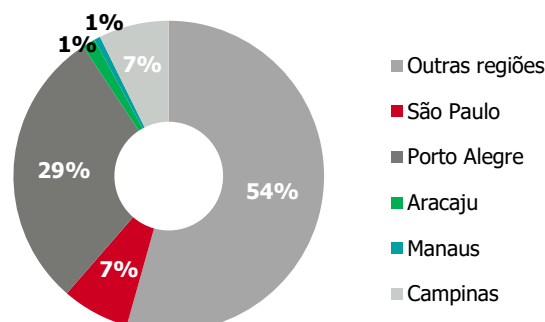
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Comercial	45,9	45,9
Convencional	5,2	5,2
Segmento Econômico	37,2	37,2
Loteamento	4,3	4,3
<b>Total</b>	<b>92,6</b>	<b>92,6</b>

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

**Estoque 3T24 (%Rossi)**  
- Estágio obra



**Estoque 3T24 (%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 54% do estoque total.

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

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Linha de produtos							
Campinas	0,3	-	0,3	5,9	-	0,3	6,8
Manaus	0,1	0,5	-	-	-	-	0,6
Aracaju	-	-	-	1,2	-	-	1,2
Porto Alegre	0,2	3,0	-	0,4	23,5	-	27,2
São Paulo	1,5	-	5,1	-	-	-	6,5
Outras regiões	8,6	39,5	-	2,2	-	-	50,3
<b>Total</b>	<b>10,6</b>	<b>43,0</b>	<b>5,4</b>	<b>9,8</b>	<b>23,5</b>	<b>0,3</b>	<b>92,6</b>

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Linha de produtos		
Campinas	6,8	6,8
Manaus	0,6	0,6
Aracaju	1,2	1,2
Porto Alegre	27,2	27,2
São Paulo	6,5	6,5
Outras regiões	50,3	50,3
<b>Total</b>	<b>92,6</b>	<b>92,6</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\$ 1,4 bilhão na visão proporcional e de R\$ 1,6 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\$ 1,2 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.

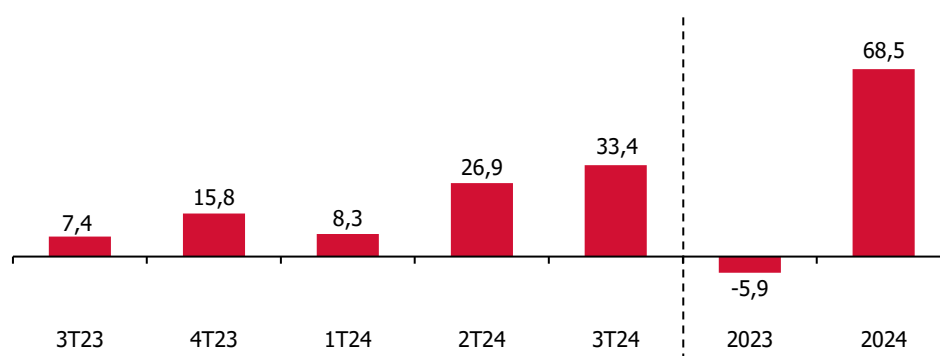
## DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 33,4 milhões no 3T24.

Receita Líquida - R\$ milhões



### CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R\$ 22,8 milhões neste terceiro trimestre.

R\$ MM	3T24	3T23	Var. (3T24 x 3T23)	2024	2023	Var. (2024 x 2023)
Obras + Terrenos	0,7	13,7	-94,8%	22,9	21,9	4,5%
Provisão para distrato	22,0	7,1	207,6%	30,4	-6,1	-594,4%
Encargos financeiros	0,2	1,1	-84,1%	1,9	2,2	-11,7%
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>22,8</b>	<b>22,0</b>	<b>4,0%</b>	<b>55,2</b>	<b>17,9</b>	<b>207,6%</b>

### LUCRO E MARGEM BRUTA

No 3T24, o lucro bruto foi de R\$ 10,6 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi de R\$ 10,7 milhões.

R\$ MM	3T24	3T23	Var. (3T24 x 3T23)	2024	2023	Var. (2024 x 2023)
<b>Lucro Bruto</b>	10,6	-14,6	-172,1%	13,4	-23,8	-156,2%
Margem Bruta (%)	31,6%	-198,9%	230,5 p.p.	19,5%	405,2%	-385,7 p.p.
<b>Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup></b>	10,7	-13,5	-179,3%	15,3	-21,6	-170,8%
Margem Bruta Ajustada (%)	32,1%	-184,0%	216,1 p.p.	22,3%	368,0%	-345,7 p.p.

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

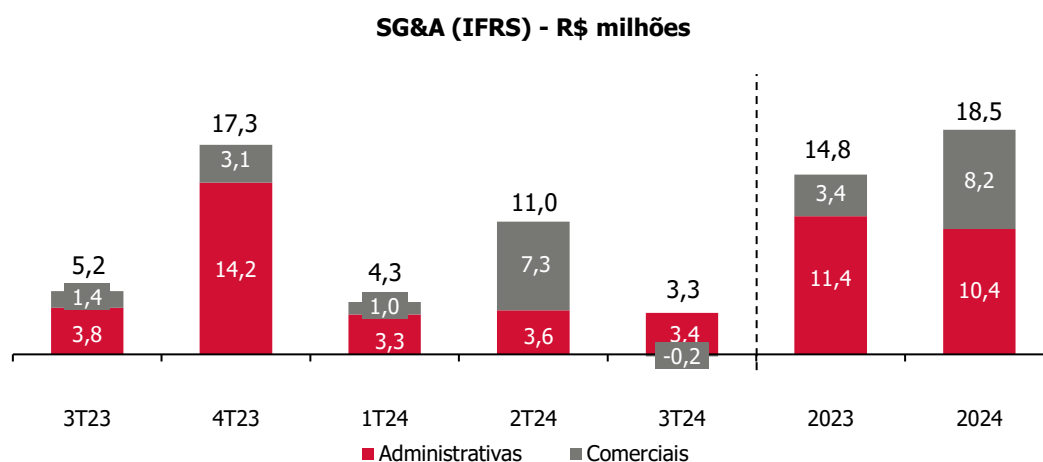
### DESPESAS OPERACIONAIS

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 3,4 milhões neste terceiro trimestre de 2024, registrando uma redução de 11,3% em relação ao mesmo período de 2023.

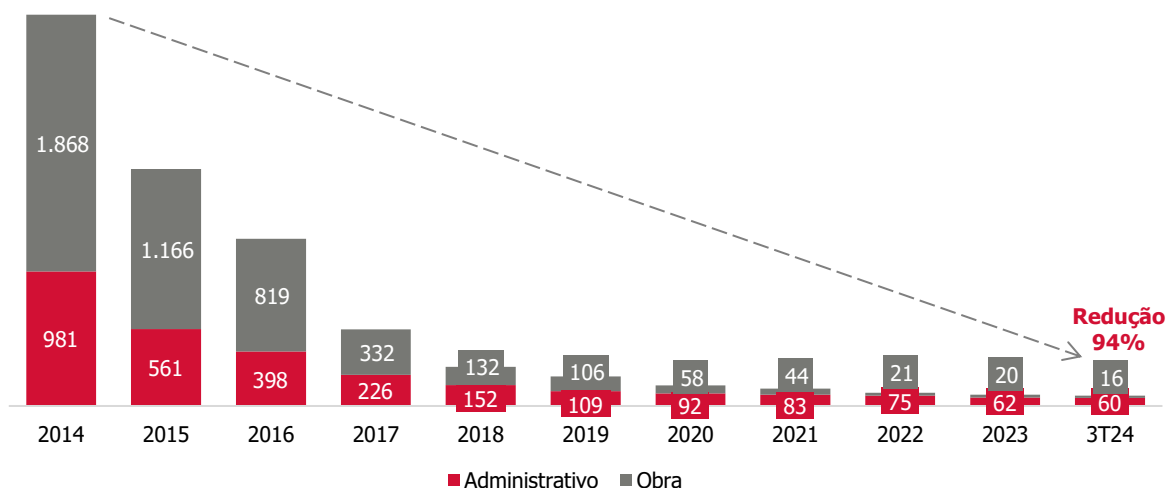
Já as despesas comerciais totalizaram -R\$ 0,2 milhões. Este resultado decorreu da reversão de provisões para perdas estimadas em nossa carteira de recebíveis.

IFRS						
R\$ MM	3T24	3T23	Var. (3T24 x 3T23)	2024	2023	Var. (2024 x 2023)
<b>Administrativas (a)</b>	3,4	3,8	-11,3%	10,4	11,4	-9,3%
<b>Comerciais (b)</b>	-0,2	1,4	-111,9%	8,2	3,4	139,6%
Administrativas / Receita Líquida	10,2%	52,3%	-42,1 p.p.	15,1%	-194,3%	209,4 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	-0,5%	18,9%	-19,4 p.p.	12,0%	-58,2%	70,2 p.p.
<b>(a) + (b)</b>	<b>3,3</b>	<b>5,2</b>	<b>-37,9%</b>	<b>18,5</b>	<b>14,8</b>	<b>25,0%</b>
(a) + (b) / Receita Líquida	<b>9,7%</b>	<b>71,2%</b>	<b>-61,5 p.p.</b>	<b>27,1%</b>	<b>-252,5%</b>	<b>279,6 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\$ 5,4 milhões neste terceiro trimestre, ante os R\$ 25,0 milhões apurados no mesmo período do ano anterior.

**EBITDA**

O EBITDA ajustado deste 3º trimestre de 2024 foi de R\$ 29,9 milhões. Esse resultado indica uma variação de 178% quando comparado ao 3T23, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	3T24	3T23	Var. (3T24 x 3T23)	2024	2023	Var. (2024 x 2023)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-65,0	-48,2	-34,7%	-120,0	-140,2	14,4%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	65,4	9,5	591,3%	112,9	43,2	161,3%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	4,2	-0,6	-810,4%	-0,4	1,6	-124,8%
(+) Depreciação e Amortização	0,1	0,2	-74,6%	0,1	0,9	-88,1%
(+/-) Minoritários	25,1	-0,5	-4703,5%	25,8	-1,4	-1971,2%
<b>EBITDA <sup>1</sup></b>	<b>29,8</b>	<b>-39,7</b>	<b>-175,0%</b>	<b>18,4</b>	<b>-95,9</b>	<b>-119,1%</b>
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	0,2	1,1	-84,1%	1,9	2,2	-11,7%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.
<b>EBITDA Ajustado <sup>2</sup></b>	<b>29,9</b>	<b>-38,6</b>	<b>-177,6%</b>	<b>20,3</b>	<b>-93,7</b>	<b>121,6%</b>
Margem EBITDA Ajustado (%)	89,7%	-524,8%	614,5 p.p.	29,6%	1594,9%	-1565,3 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 terceiro trimestre de 2024 foi negativo em R\$ 65,4 milhões, em comparação com o resultado negativo de R\$ 9,5 milhões registrado no mesmo período do ano anterior. Tal resultado decorre da contabilização de juros e multas relativos aos contratos de SFH e Dívida Corporativa firmados com a Caixa Econômica Federal.

R\$ MM	3T24	3T23	Var. (3T24 x 3T23)	2024	2023	Var. (2024 x 2023)
Receitas Financeiras	12,6	0,5	2392,7%	15,6	1,6	879,2%
Despesas Financeiras	-78,0	-10,0	682,8%	-128,5	-44,8	-186,8%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-65,4</b>	<b>-9,5</b>	<b>591,3%</b>	<b>-112,9</b>	<b>-43,2</b>	<b>-161,3%</b>

**LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO**

No 3T24, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 65,0 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 48,2 milhões apurado no mesmo período de 2023.



**RESULTADO A APROPRIAR**

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia, não há mais custo a incorrer em 2024 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\$ 76,0 milhões no 3º trimestre de 2024, registrando uma variação negativa de 3% em relação ao trimestre anterior, devido aos recebimentos acruados no trimestre.

R\$ MM	3T24	2T24	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	44,5	45,8	<b>-2,9%</b>
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	169,8	202,4	-16,1%
Provisão para distrato	(141,3)	(175,1)	-19,3%
Terrenos a receber	16,0	18,5	-13,6%
<b>Longo prazo</b>	31,4	32,2	<b>-2,5%</b>
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	12,5	14,0	-11,0%
Provisões para distrato	(10,4)	(12,1)	-14,4%
Terrenos a receber	29,3	30,3	-3,3%
<b>Total</b>	<b>76,0</b>	<b>78,1</b>	<b>-2,7%</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>76,0</b>	<b>78,1</b>	<b>-2,7%</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	3T24	2T24	Var. (%)
Imóveis concluídos	62,8	61,0	3,0%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	129,4	129,4	0,0%
Provisão de Distratos	107,3	129,3	-17,0%
<b>Total</b>	<b>299,5</b>	<b>319,7</b>	<b>-6,3%</b>

**ENDIVIDAMENTO**

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 3T24 com uma posição de caixa de R\$ 27,9 milhões e endividamento total de R\$ 379,6 milhões, representando um aumento de 15% em relação ao trimestre anterior.

R\$ MM	3T24	2T24	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>64,4</b>	<b>330,0</b>	<b>-80,5%</b>
Financiamento para construção	62,8	145,6	-56,9%
SFH	62,8	145,6	-56,9%
CCB <sup>1</sup>	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,2	182,9	-99,9%
Cessão de Crédito	1,4	1,4	-3,6%
<b>Longo Prazo</b>	<b>315,2</b>	<b>0,4</b>	<b>81763,6%</b>
Financiamento para construção	63,2	0,0	n.d.
SFH	63,2	0,0	n.d.
CCB <sup>1</sup>	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	251,9	0,4	65338,2%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
<b>Dívida Bruta</b>	<b>379,6</b>	<b>330,4</b>	<b>14,9%</b>
Disponibilidades financeiras	27,9	38,6	-27,6%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>351,7</b>	<b>291,8</b>	<b>20,5%</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>-59,9</b>	<b>12,4</b>	<b>-581,2%</b>

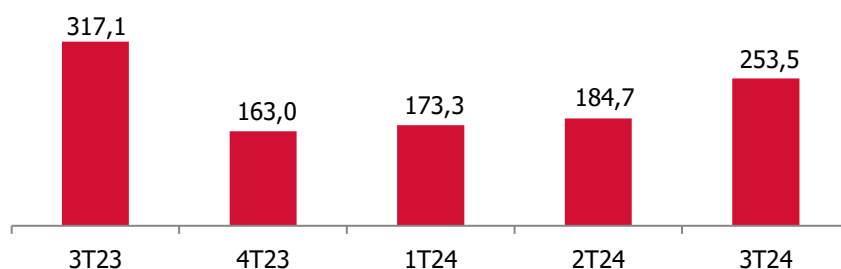
CCB<sup>1</sup> - Cédulas de Crédito Bancário

Neste trimestre, assinamos os aditivos dos contratos de dívidas de SFH e de Capital de Giro com a Caixa Econômica Federal, conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial. Com isso, as dívidas que estavam com o prazo de pagamento vencido até o segundo trimestre, tiveram seus vencimentos prorrogados. Esse fato resultou, por sua vez, na contabilização de juros e multas referentes à inadimplência do período até a data da assinatura dos aditivos. Apesar da prorrogação dos vencimentos, as condições contratuais, incluindo a forma de pagamento e as taxas de juros, permanecem inalteradas.

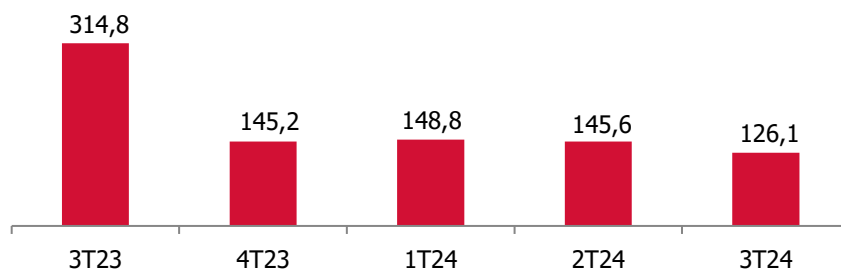
Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos 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 entenderem 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	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
<b>Dívida Bruta</b>	<b>631,9</b>	<b>308,1</b>	<b>322,1</b>	<b>330,4</b>	<b>379,6</b>
Disponibilidades financeiras	17,4	17,9	27,2	38,6	27,9
<b>Dívida Líquida</b>	<b>614,5</b>	<b>290,3</b>	<b>294,9</b>	<b>291,8</b>	<b>351,7</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>(2,0)</b>	<b>324,2</b>	<b>(4,6)</b>	<b>3,1</b>	<b>(59,9)</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>262,8</b>

## 100%

R\$ MM	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
<b>Dívida Bruta</b>	<b>631,9</b>	<b>308,1</b>	<b>322,1</b>	<b>330,4</b>	<b>379,6</b>
Disponibilidades financeiras	17,4	17,9	27,2	38,6	28,0
<b>Dívida Líquida</b>	<b>614,5</b>	<b>290,3</b>	<b>294,8</b>	<b>291,7</b>	<b>351,6</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>(2,0)</b>	<b>324,2</b>	<b>(4,6)</b>	<b>3,1</b>	<b>(59,9)</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>262,8</b>

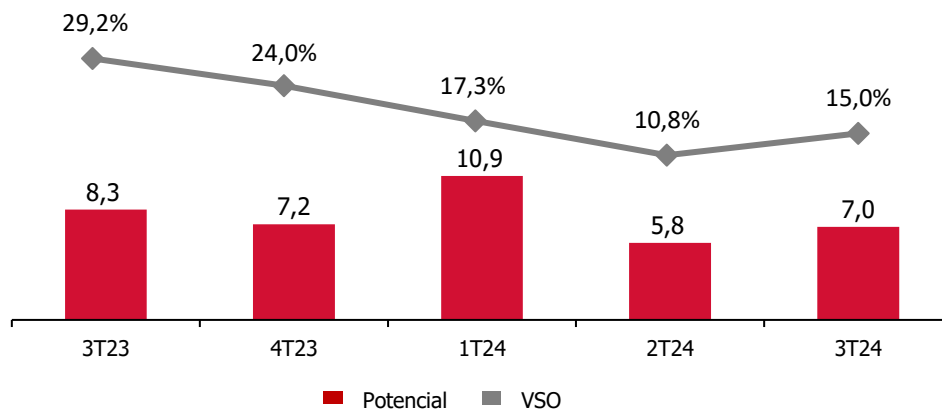
## Proporcional

R\$ MM	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
<b>Dívida Bruta</b>	<b>631,9</b>	<b>308,1</b>	<b>322,1</b>	<b>330,4</b>	<b>379,6</b>
Disponibilidades financeiras	17,4	17,9	27,2	38,4	28,0
<b>Dívida Líquida</b>	<b>614,5</b>	<b>290,3</b>	<b>294,9</b>	<b>292,0</b>	<b>351,6</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>(2,0)</b>	<b>324,2</b>	<b>(4,6)</b>	<b>2,9</b>	<b>(59,7)</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>262,8</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

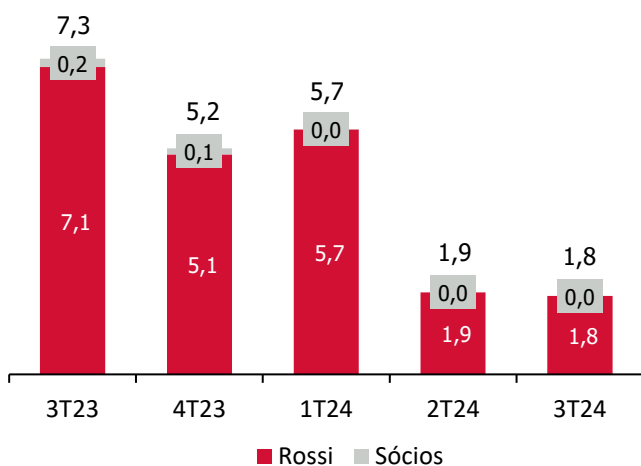


A VSO do terceiro trimestre de 2024 atingiu 15,0% um aumento de 4,2 p.p. em relação ao segundo trimestre de 2024.

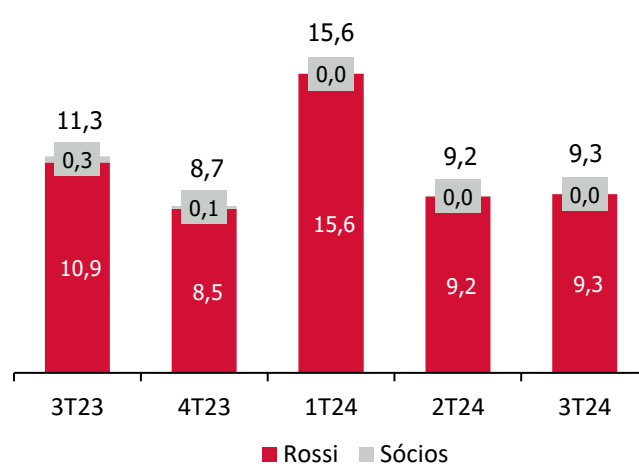
A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 9,3 milhões no trimestre, apresentando queda de 15% em relação ao 3T23.

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 Mazars 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%	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Estoque inicial	124,0	119,7	112,4	108,6	105,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>	<b>108,6</b>	<b>105,7</b>
Vendas Brutas	(10,4)	(9,2)	(8,3)	(5,8)	(8,8)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>8,4%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,4%</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,4%</b>
Rescisões	9,8	3,3	9,2	5,2	10,8
Ajustes / Reavaliações	(3,6)	(1,4)	(4,6)	(2,4)	(15,1)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>	<b>108,6</b>	<b>105,7</b>	<b>92,6</b>

VSO Acumulada em 12 meses   100%	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
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	(29,1)	(36,6)	(38,9)	(33,8)	(32,2)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>22,8%</b>	<b>28,8%</b>	<b>29,7%</b>	<b>27,2%</b>	<b>26,9%</b>
Rescisões	32,1	32,9	30,2	27,5	28,5
Ajustes / Reavaliações	(10,9)	(11,1)	(13,9)	(12,0)	(23,4)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>	<b>108,6</b>	<b>105,7</b>	<b>92,6</b>

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

VSO Trimestral Consolidado IFRS	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Estoque inicial	124,0	119,7	112,4	112,4	105,7
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>124,0</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>	<b>112,4</b>	<b>105,7</b>
Vendas Brutas	(10,4)	(9,2)	(9,2)	(5,8)	(8,8)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>8,4%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>8,4%</b>
Rescisões	9,8	3,3	3,3	5,2	10,8
Ajustes / Reavaliações	(3,6)	(1,4)	6,0	(6,1)	(15,1)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>119,7</b>	<b>112,4</b>	<b>112,4</b>	<b>105,7</b>	<b>92,6</b>

## ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	3T24	3T23	Var. (3T24 x 3T23)	2024	2023	Var. (2024 x 2023)
Venda de imóveis e serviços						
Provisão para distrato	-8.023	-4.591	-75%	9.651	-13.999	-169%
Impostos sobre vendas	41.184	11.844	248%	59.082	7.542	683%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>239</b>	<b>99</b>	<b>141%</b>	<b>-193</b>	<b>581</b>	<b>-133%</b>
<b>Custo dos imóveis e serviços</b>	<b>33.401</b>	<b>7.352</b>	<b>354%</b>	<b>68.540</b>	<b>-5.876</b>	<b>-1266%</b>
Obras e terrenos	-22.850	-21.977	-4%	-55.170	-17.934	-208%
Provisão para distrato	-709	-13.736	95%	-22.881	-21.889	-5%
Encargos Financeiros	-21.966	-7.141	-208%	-30.358	6.141	-594%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>-175</b>	<b>-1.099</b>	<b>84%</b>	<b>-1.930</b>	<b>-2.186</b>	<b>12%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>10,551</b>	<b>-14,625</b>	<b>-172%</b>	<b>13,371</b>	<b>-23,811</b>	<b>-156%</b>
<b>Margem Bruta (ex juros)</b>	<b>31,6%</b>	<b>-198,9%</b>	<b>231 p.p.</b>	<b>19,5%</b>	<b>405,2%</b>	<b>-386 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>32,1%</b>	<b>-184,0%</b>	<b>216 p.p.</b>	<b>22,3%</b>	<b>368,0%</b>	<b>-346 p.p.</b>
Administrativas	19.162	-25.289	-176%	4.884	-72.975	-107%
Comerciais	-3.415	-3.848	11%	-10.354	-11.418	9%
Depreciação e Amortização	165	-1.388	-112%	-8.195	-3.420	-140%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-59	-232	75%	-105	-880	88%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	27.836	5.176	438%	43.568	4.877	793%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>-5.365</b>	<b>-24.997</b>	<b>79%</b>	<b>-20.030</b>	<b>-62.134</b>	<b>68%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>29.713</b>	<b>-39.914</b>	<b>-174%</b>	<b>18.255</b>	<b>-96.786</b>	<b>-119%</b>
Receita Financeira	-65.429	-9.464	-591%	-112.881	-43.202	-161%
Despesa Financeira	12.613	506	2393%	15.579	1.591	879%
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b>-78.042</b>	<b>-9.970</b>	<b>-683%</b>	<b>-128.460</b>	<b>-44.793</b>	<b>-187%</b>
<b>Margem Operacional</b>	<b>-35,716</b>	<b>-49,378</b>	<b>28%</b>	<b>-94,626</b>	<b>-139,988</b>	<b>32%</b>
Provisão para IR e Contribuição Social	-106,9%	-671,6%	565 p.p.	-138,1%	2382,3%	-2520 p.p.
IR e Contribuição Social Diferido	-775	-195	-297%	-2.229	-943	-136%
Minoritários	-3.395	782	-534%	2.633	-683	-486%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>-25.089</b>	<b>545</b>	<b>-4703%</b>	<b>-25.823</b>	<b>1.380</b>	<b>-1971%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-64,975</b>	<b>-48,246</b>	<b>-35%</b>	<b>-120,045</b>	<b>-140,234</b>	<b>14%</b>



## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. (3T24 x 2T24)
<b>Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes	2.125	3.495	-39,2%
Títulos e valores mobiliários	25.819	35.101	-26,4%
Contas a receber de clientes	44.523	45.484	-2,1%
Imóveis a comercializar	170.090	190.249	-10,6%
Outros créditos	9.842	8.704	13,1%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>252.399</b>	<b>283.033</b>	<b>-10,8%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber de clientes	31.443	32.590	-3,5%
Imóveis a comercializar	129.416	129.416	0,0%
Depósitos judiciais	36.269	33.809	7,3%
Partes relacionadas	3.625	3.627	-0,1%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.d.
Investimentos	49.412	46.665	5,9%
Imobilizado	580	638	-9,1%
Intangível	0	0	n.d.
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>250.745</b>	<b>246.745</b>	<b>1,6%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>503.144</b>	<b>529.778</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Passivo (R\$ mil)</b>	<b>3T24</b>	<b>2T24</b>	<b>Var. (3T24 x 2T24)</b>
<b>Circulante</b>	64.427	329.973	-80,5%
Financiamento para construção – crédito imobiliário	6.183	9.910	-37,6%
Fornecedores	9.332	19.340	-51,7%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	154	154	0,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	894	886	0,9%
Salários e encargos sociais	354.831	349.272	1,6%
Impostos e contribuições a recolher	0	0	n.d.
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.d.
Adiantamento de clientes	14.633	14.883	-1,7%
Partes relacionadas	7.922	8.664	-8,6%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	101.562	106.668	-4,8%
Outras contas a pagar	<b>559.938</b>	<b>839.750</b>	<b>-33,3%</b>
<b>Total do Passivo Circulante</b>			
<b>Não Circulante</b>	315.175	385	81763,6%
Financiamento para construção – crédito imobiliário	24.168	24.168	0,0%
Fornecedores	120.465	117.136	2,8%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	0	0	n.d.
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	10.586	10.830	-2,3%
Impostos e contribuições a recolher	83.263	86.052	-3,2%
Provisões para riscos	0	266	-100,0%
Provisões para garantias de obras	353.299	349.968	1,0%
Impostos e contribuições diferidos	9.321	9.320	0,0%
Provisões para perdas de investimento	0	0	n.d.
Outras contas a pagar	<b>916.277</b>	<b>598.125</b>	<b>53,2%</b>
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>			
<b>Patrimônio Líquido</b>	2.654.090	2.654.090	0,0%
Capital social	-49.154	-49.154	0,0%
Ações em tesouraria	70.107	70.107	0,0%
Reservas de capital	-3.647.100	-3.582.128	1,8%
Lucro (Prejuízo) acumulado	<b>-972.057</b>	<b>-907.085</b>	<b>7,2%</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>-1.014</b>	<b>-1.012</b>	<b>0,2%</b>
Participação dos não controladores	<b>503.144</b>	<b>529.778</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>64.427</b>	<b>329.973</b>	<b>-80,5%</b>

## ANEXO V – Estoque 100%

VGW (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	40,9	40,9
Porto Alegre	24,2	24,2
Santos	5,1	5,1
Campinas	4,6	4,6
Rio de Janeiro	3,8	3,8
Xangri-Lá	3,0	3,0
Nísia Floresta	2,2	2,2
Curitiba	2,1	2,1
Paulínia	1,6	1,6
Aracaju	1,2	1,2
São Paulo	0,8	0,8
Hortolândia	0,6	0,6
Manaus	0,5	0,5
Guarulhos	0,5	0,5
Itaboraí	0,4	0,4
Cuiabá	0,3	0,3
Belo Horizonte	0,2	0,2
Valparaíso de Goiás	0,2	0,2
São José dos Campos	0,2	0,2
Ananindeua	0,1	0,1
Outras regiões	0,2	0,2
<b>Total Geral</b>	<b>92,6</b>	<b>92,6</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.