

São Paulo, 15 de maio de 2024. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity) anuncia os resultados referentes ao primeiro trimestre de 2024.

RSID3: R\$ 5,02 por ação

Total de ações: 20.000.000

Valor de Mercado: R\$ 100,4 MM

Aumento de 38% nas vendas brutas no 1T24 x 1T23

Eficiência de Revenda de 100% das unidades distratadas em 2024

Redução de 7% nas despesas administrativas no 1T24 x 1T23

Aumento de 109% no recebimento de caixa no 1T24 x 1T23

Teleconferência

16 de maio 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=a9e57c61-0e8d-4526-b1fe-c5aff4d6728>

Replay disponível no site de RI da Companhia:

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

**Equipe de Relações
com Investidores**

ri@rossiresidencial.com.br

+55 (11) 4058-2502

SUMÁRIO

Mensagem do CEO	3
Recuperação Judicial	4
Indicadores Operacionais e Financeiros	6
Desempenho Operacional	7
Vendas Contratadas e VSO	7
Rescisão de Vendas	9
Estoque a Valor de Mercado	10
Banco de Terrenos	12
Desempenho Financeiro	13
Receita Líquida	13
Lucro e Margem Bruta	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	15
Contas a Receber	16
Imóveis a Comercializar	16
Endividamento	17
Repasse	19
Relacionamento com Auditores Independentes	20
Anexo I - Indicadores 100%	21
Anexo II – Indicadores em IFRS	22
Anexo III – Demonstração de Resultado	23
Anexo IV – Balanço Patrimonial	24
Anexo V – Estoque 100%	25
Glossário	26

MENSAGEM DO CEO

O ano de 2024 se iniciou e a Companhia segue trabalhando de forma responsável e focada na sua reestruturação operacional e financeira. Impulsionados pelos últimos acontecimentos de 2023, em especial pela homologação do Plano de Recuperação Judicial, que representou um passo decisivo na desalavancagem da Companhia, intensificamos o foco no dia a dia de nossa operação.

Estamos dedicados à preservação do caixa e à melhoria da performance de vendas e repasse, com o objetivo de fazer deste ano um marco de retomada da Companhia.

E este trabalho já refletiu em alguns dos nossos indicadores, como, por exemplo:

- i. Nas vendas brutas, que atingiram R\$ 8,0 milhões na parte Rossi, um aumento de 38% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, confirmando também a manutenção da elevada eficiência de revenda das unidades rescindidas no 1º trimestre, que foi de 100%;
- ii. No lucro bruto de R\$ 1,5 milhões na visão consolidada, uma melhora se comparado ao prejuízo bruto de R\$ 12 milhões apresentado no 1T23.
- iii. Na entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimento de clientes, de R\$ 15,6 milhões, uma variação positiva de 109% na parte Rossi em relação ao 1T23.

Com essa performance operacional, atingimos uma disponibilidade de caixa de R\$ 27,2 milhões na parte Rossi, um crescimento de mais de 300% comparado ao mesmo período de 2023. Este saldo, por sua vez, será fundamental para que a Companhia inicie o pagamento dos seus credores já nos próximos meses, conforme previsto em nosso Plano de Recuperação Judicial.

Por fim, vale destacar o contínuo esforço feito pela Companhia em busca da redução de suas despesas administrativas que, quando comparadas com o primeiro trimestre de 2023, diminuíram 7%, seja através da readequação e redução do quadro de colaboradores ou da renegociação de contratos e revisão de processos internos.

Estamos cientes dos desafios presentes e futuros, mas permanecemos seguros quanto ao nosso plano estratégico e esperamos que, em breve e de forma diligente, possamos retomar o ciclo de lançamento de novos projetos e gerar valor aos nossos acionistas.

Fernando Miziara de Mattos Cunha
CEO

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Conforme previamente divulgado ao mercado, na data de 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou um pedido de Recuperação Judicial perante à 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, que englobou a Rossi e mais 313 sociedades integrantes do seu grupo econômico.

O pedido de Recuperação Judicial foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juizado e também foi ratificado pelos acionistas da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 20 de outubro de 2022.

A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências:

- Nomeação da Wald Administração de Falências e Empresas em Recuperação Judicial Ltda. para atuar como administradora judicial na Recuperação Judicial;
- Suspensão de todas as ações e execuções atualmente em curso contra o Grupo Rossi, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da decisão liminar concedida no dia do pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 6º da Lei nº 11.101/2005;
- Liberação de valores e imóveis constrictos por juízos cíveis e trabalhistas, nos processos de execução de créditos sujeitos à Recuperação Judicial;
- Expedição de edital, nos termos do artigo 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005, com prazo de 15 (quinze) dias contados da data da sua publicação, para apresentação de habilitações e/ou divergências de créditos no âmbito do processo de recuperação judicial; e
- Apresentação do plano de recuperação judicial do Grupo Rossi no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação da decisão judicial de deferimento, nos termos do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005.

Todas estas determinações foram cumpridas e a Companhia apresentou o seu plano de recuperação judicial ("PRJ") no dia 05 de dezembro de 2022, sendo este posteriormente avaliado pelo Administrador Judicial, que constatou que o Grupo Rossi atendeu todos os requisitos previstos pelo artigo 53. Ou seja, o PRJ foi apresentado no prazo correto, de 60 dias da publicação da decisão que deferiu o processamento da RJ, e este continha (i) a descrição dos meios de recuperação a serem adotados pelas empresas recuperadas; (ii) a demonstração de sua viabilidade econômica; e (iii) o laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos.

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	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Desempenho Operacional			
Lançamentos – 100%	-	-	n.d.
Vendas Brutas – 100%	8,3	6,0	38,3%
Rescisões – 100%	9,2	11,9	-23,0%
Vendas Líquidas – 100%	-0,8	-5,9	85,7%
Lançamentos – % Rossi	-	-	n.d.
Vendas Brutas – % Rossi	8,0	6,0	33,3%
Rescisões – % Rossi	9,2	11,9	-23,0%
Vendas Líquidas – % Rossi	-1,1	-5,9	80,6%
Desempenho Financeiro			
Receita Líquida	8,3	-27,3	-130,2%
Margem Bruta ¹	825,5%	44,0%	781,5 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	32,0%	43,5%	-11,5 p.p.
EBITDA Ajustado ³	0,8	-23,8	-103,6%
Margem EBITDA Ajustada ³	10,3%	87,0%	-88,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-26,1	-48,8	46,5%
Margem Líquida	2509,5%	178,8%	2330,7 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa – % Rossi	-4,6	-22,5	79,7%

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

² Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

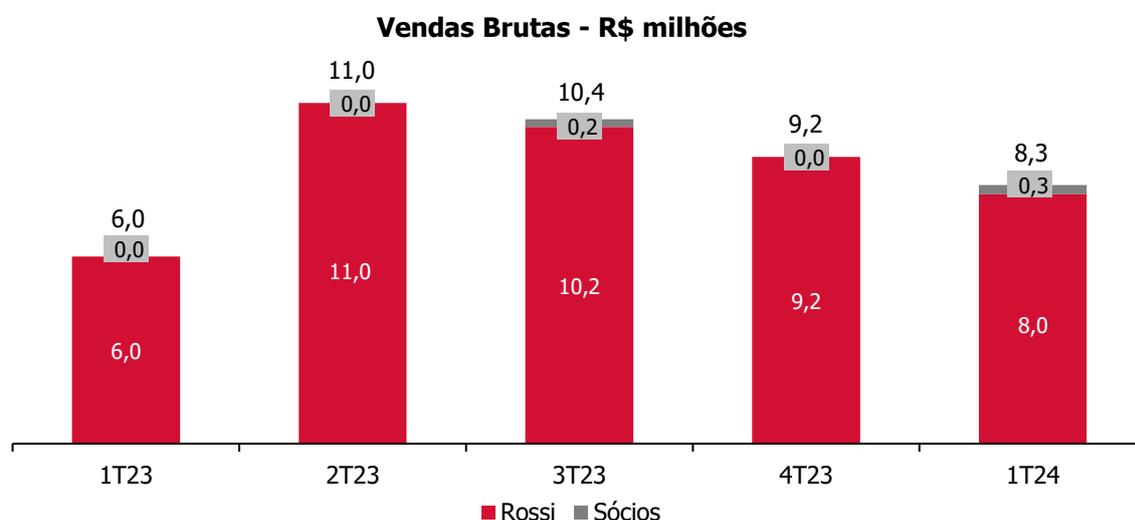
³ EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

DESEMPENHO OPERACIONAL

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

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

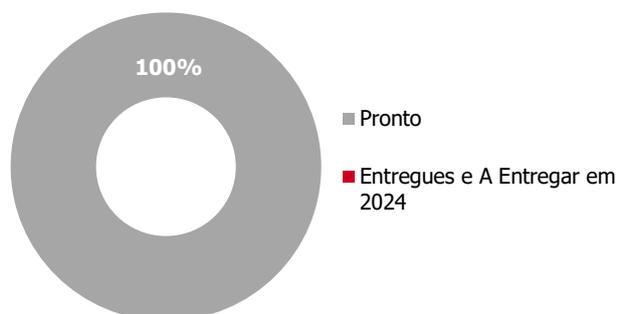
No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 8,3 milhões (R\$ 8,0 milhões na parte Rossi), um aumento de 33%, na parte Rossi, se comparado ao 1T23.



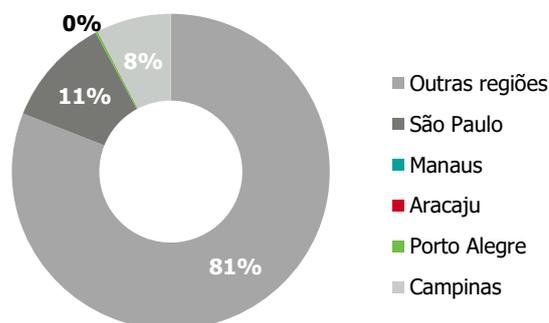
A queda apresentada nas vendas nos últimos 12 meses está diretamente relacionada à depreciação dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2017 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos.

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 1T24 (% Rossi)
- Estágio da obra

Vendas Brutas 1T24 (% 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 81% neste trimestre e está em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças.

As tabelas a seguir apresentam o detalhamento das vendas brutas contratadas, tanto com base na participação da Rossi nos projetos quanto na visão 100%, segmentada por região metropolitana e estágio de andamento das obras, neste primeiro trimestre de 2024:

Vendas Brutas 1T24 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,6	0,6
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,3	0,3
São Paulo	0,9	0,9
Outras regiões	6,5	6,5
Total	8,3	8,3

Vendas Brutas 1T24 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,6	0,6
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,0	0,0
São Paulo	0,9	0,9
Outras regiões	6,5	6,5
Total	8,0	8,0

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

VSO Trimestral % Rossi	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	126,9	131,3	124,0	119,7	112,4
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	126,9	131,3	124,0	119,7	112,4
Vendas Brutas	(6,0)	(11,0)	(10,2)	(9,2)	(8,0)
VSO do período (%)	4,7%	8,4%	8,2%	7,7%	7,1%
Rescisões	11,9	8,0	9,5	3,0	9,2
Ajustes / Reavaliações	(1,5)	(4,3)	(3,6)	(1,1)	(4,9)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

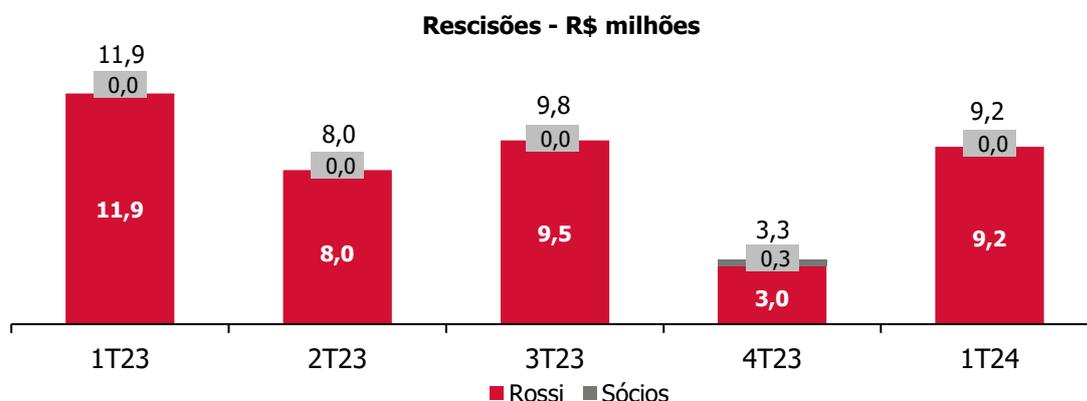
VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	116,9	111,5	127,6	126,9	131,3
Vendas Brutas	(32,2)	(26,7)	(28,8)	(36,4)	(38,4)
VSO do período (%)	27,6%	24,0%	22,6%	28,7%	29,2%
Rescisões	67,0	58,1	31,8	32,4	29,6
Ajustes / Reavaliações	(20,4)	(18,8)	(10,9)	(10,5)	(13,9)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 7,1%, 0,6 p.p. inferior à performance do quarto trimestre de 2023. Já no acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 29,2%, 0,6 p.p. superior à VSO dos 12 meses encerrados em dezembro de 2023.

O valor destacado na tabela acima como Ajustes/Reavaliações refere-se à reavaliação de preço das unidades que foram rescindidas e retornaram para o estoque da Companhia (R\$ 4,9 milhões, na parte Rossi, em 1T24).

RESCISÃO DE VENDAS

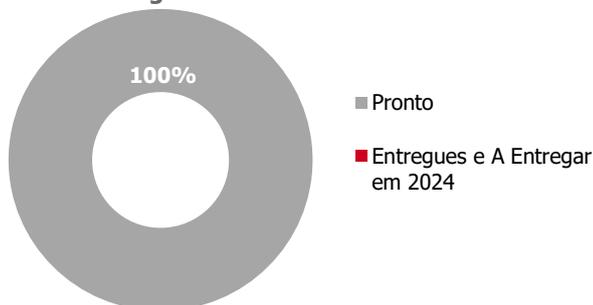
No primeiro trimestre de 2024, as rescisões totalizaram R\$ 9,2 milhões na parte Rossi, registrando uma redução de 23%, na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano anterior.



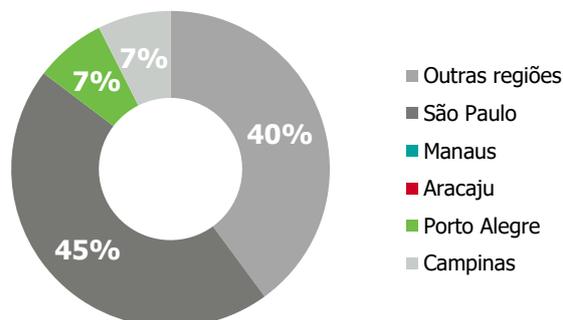
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Especificamente no terceiro trimestre do ano anterior, a Companhia apresentou um elevado número de contratos rescindidos como medida preparatória para a sua Recuperação Judicial.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

A Companhia alcançou um índice de revenda de 100% ao longo do ano de 2024, mantendo 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 1T24 (% Rossi)
- Estágio da obra**



Rescisão 1T24 (% Rossi) - Região



As tabelas abaixo apresentam o detalhamento das rescisões por estágio de andamento das obras e região metropolitana, tanto pela participação da Rossi nos projetos quanto no consolidado 100%, no primeiro trimestre de 2024:

Rescisão 1T24 (100%) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,7	0,7
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,7	0,7
São Paulo	4,2	4,2
Outras regiões	3,7	3,7
Total Geral	9,2	9,2

Rescisão 1T24 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Total
Campinas	0,7	0,7
Manaus	-	-
Aracaju	-	-
Porto Alegre	0,7	0,7
São Paulo	4,2	4,2
Outras regiões	3,7	3,7
Total Geral	9,2	9,2

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 108,6 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 4T23:



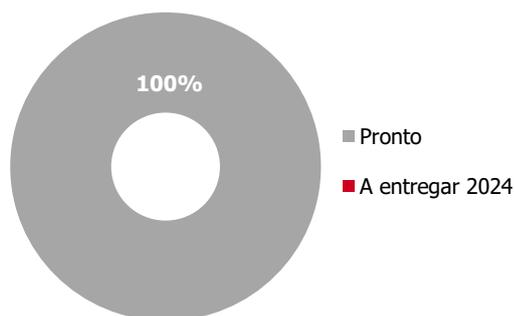
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	8,0	5,6	5,9	18,6	23,1	0,5	61,7
Convencional	3,8	0,5	0,3	1,1	-	-	5,7
Segmento Econômico	0,3	36,8	-	-	-	-	37,0
Loteamento	-	-	-	4,2	-	-	4,2
Total	12,1	42,8	6,2	23,9	23,1	0,5	108,6

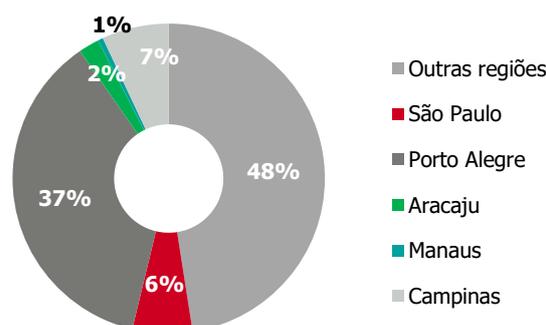
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Comercial	61,7	61,7
Convencional	5,7	5,7
Segmento Econômico	37,0	37,0
Loteamento	4,2	4,2
Total	108,6	108,6

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

Estoque 1T24 (%Rossi)
- Estágio obra



Estoque 1T24 (%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 48% 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
Campinas	0,9	-	0,3	5,8	-	0,5	7,5
Manaus	0,1	0,5	-	-	-	-	0,6
Aracaju	-	-	-	2,3	-	-	2,3
Porto Alegre	0,2	2,9	-	13,6	23,1	-	39,8
São Paulo	1,2	0,1	5,4	-	-	-	6,7
Outras regiões	9,6	39,3	0,5	2,2	-	-	51,6
Total	12,1	42,8	6,2	23,9	23,1	0,5	108,6

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Campinas	7,5	7,5
Manaus	0,6	0,6
Aracaju	2,3	2,3
Porto Alegre	39,8	39,8
São Paulo	6,7	6,7
Outras regiões	51,6	51,6
Total	108,6	108,6

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

BANCO DE TERRENOS

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

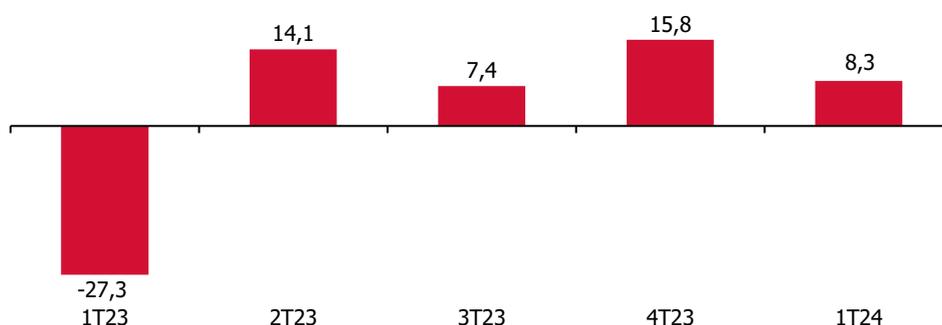
Deste estoque, R\$ 400 milhões estão destinados, preferencialmente, para incorporação imobiliária ou loteamento e poderão ser desenvolvidos em regime de parceria, com outros incorporadores e sócios investidores, ao longo dos próximos anos. Já, outro R\$ 1,3 bilhão é formado por terrenos que estão em 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\$ 8,3 milhões no 1T24.

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

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R\$ 6,7 milhões neste primeiro trimestre.

R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Obras + Terrenos	4,8	2,1	130,5%
Provisão para distrato	0,8	-17,5	-104,4%
Encargos financeiros	1,1	0,1	835,0%
Custos dos imóveis e serviços	6,7	-15,3	-143,8%

LUCRO E MARGEM BRUTA

No 1T24, o lucro bruto foi de R\$ 1,5 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi de R\$ 2,6 milhões.

R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Lucro Bruto	1,5	-12,0	-112,8%
Margem Bruta (%)	18,7%	44,0%	-25,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	2,6	-11,9	-122,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	32,0%	43,5%	-11,5 p.p.

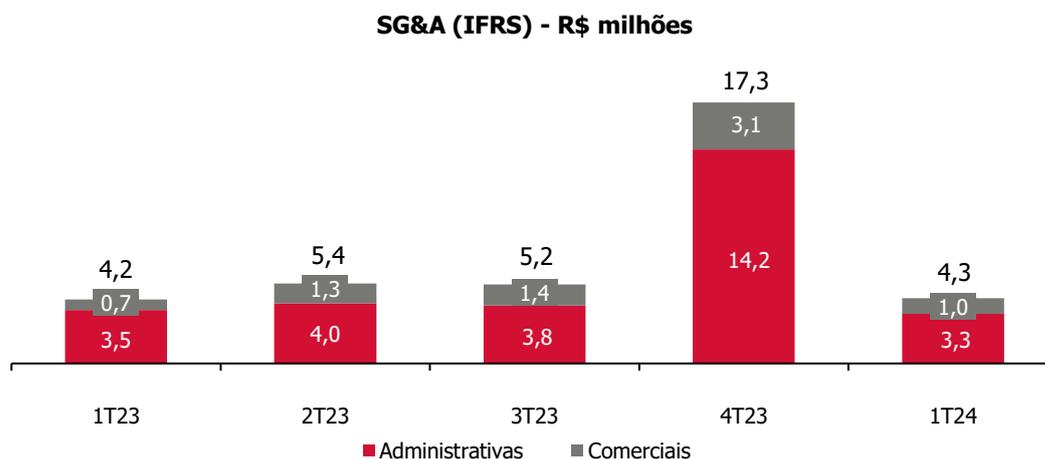
(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

DESPESAS OPERACIONAIS

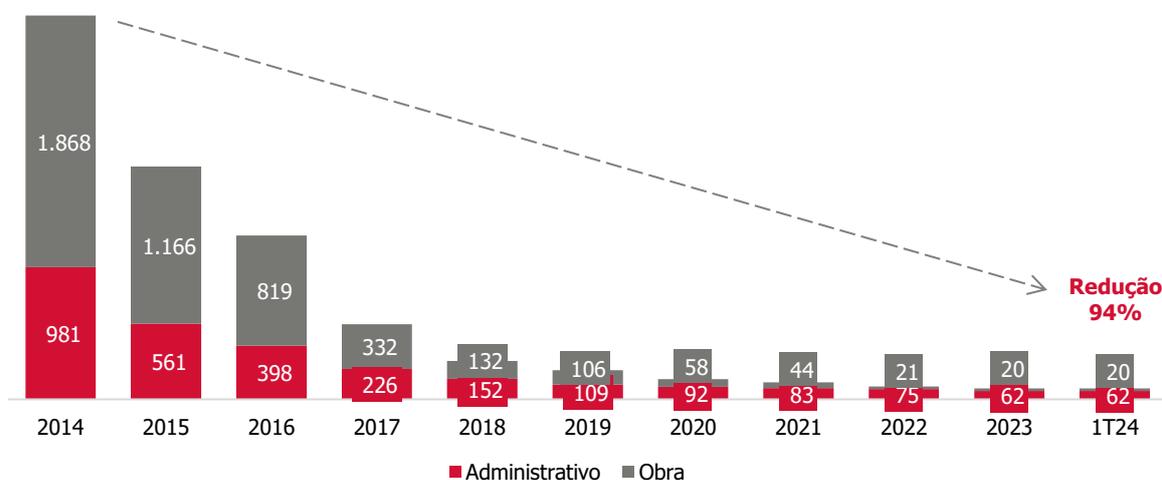
De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 3,3 milhões neste primeiro trimestre de 2024, registrando uma redução de 7% em relação ao mesmo período de 2023. Já as despesas comerciais totalizaram R\$ 1,0 milhão.

IFRS			
R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Administrativas (a)	3,3	3,5	-6,9%
Comerciais (b)	1,0	0,7	47,4%
Administrativas / Receita Líquida	39,9%	-12,9%	52,8 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	12,6%	-2,6%	15,1 p.p.
(a) + (b)	4,3	4,2	2,1%
(a) + (b) / Receita Líquida	52,4%	-15,5%	68,0 p.p.

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



É importante destacar também o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014, quando houve uma redução de 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\$ 5,6 milhões neste primeiro trimestre, ante a receita de R\$ 7,4 milhões apurada no mesmo período do ano anterior.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 1º trimestre de 2024 foi de R\$ 0,8 milhões, ante os R\$ 23,8 milhões negativos apurados no 1T23, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-26,1	-48,8	46,5%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	30,4	24,6	23,5%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-5,3	1,0	-607,2%
(+) Depreciação e Amortização	0,0	0,5	-89,2%
(+/-) Minoritários	0,7	-1,2	-163,5%
EBITDA ¹	-0,3	-23,9	98,9%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	1,1	0,1	835,0%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado ²	0,8	-23,8	-103,6%
Margem EBITDA Ajustado (%)	10,3%	87,0%	-76,7 p.p.

¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

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

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido do primeiro trimestre de 2024 foi negativo em R\$ 30,4 milhões no primeiro trimestre de 2024, ante o resultado negativo de R\$ 24,6 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

R\$ MM	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Receitas Financeiras	1,6	0,5	202,9%
Despesas Financeiras	-32,0	-25,2	27,4%
Resultado Financeiro	-30,4	-24,6	23,5%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 1T24, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 26,1 milhões, ante o prejuízo líquido de R\$ 48,8 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\$ 79,8 milhões no 1º trimestre de 2024, registrando uma variação negativa de 8,3% em relação ao trimestre anterior, devido aos recebimentos acruados no trimestre.

R\$ MM	1T24	4T23	Var. (%)
Curto Prazo	47,4	54,1	-12,4%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	210,7	224,6	-6,2%
Provisão para distrato	(181,8)	(189,0)	-3,8%
Terrenos a receber	18,5	18,5	0,0%
Longo prazo	32,4	33,0	-1,7%
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	14,9	16,5	-9,8%
Provisões para distrato	(12,9)	(13,9)	-7,6%
Terrenos a receber	30,3	30,3	0,0%
Total	79,8	87,0	-8,3%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	-	-	n.d.
Longo Prazo	-	-	n.d.
Total	-	-	n.d.
Total do contas a receber	79,8	87,0	-8,3%

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	1T24	4T23	Var. (%)
Imóveis concluídos	78,5	84,0	-6,6%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	129,4	129,4	0,0%
Provisão de Distratos	136,9	137,7	-0,6%
Total	344,8	351,1	-1,8%

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 1T24 com uma posição de caixa de R\$ 27,2 milhões. No mesmo período, o endividamento totalizou R\$ 322,1 milhões, registrando um crescimento de 4,5% em comparação com o 4T23, motivado pelo reconhecimento de juros nos contratos.

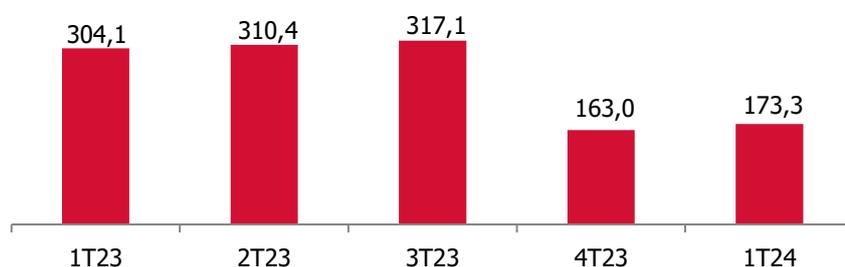
R\$ MM	1T24	4T23	Var. (%)
Curto Prazo	322,1	308,1	4,5%
Financiamento para construção	148,8	145,2	2,5%
SFH	148,8	145,2	2,5%
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	171,73	161,36	6,4%
Cessão de Crédito	1,5	1,6	-5,5%
Longo Prazo	0,0	0,0	n.d.
Financiamento para construção	0,0	0,0	n.d.
SFH	0,0	0,0	n.d.
CCB ¹	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,0	0,0	n.d.
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	322,1	308,1	4,5%
Disponibilidades financeiras	27,2	17,9	52,3%
Dívida Líquida	294,9	290,3	1,6%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa	-4,6	-290,3	-98,4%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

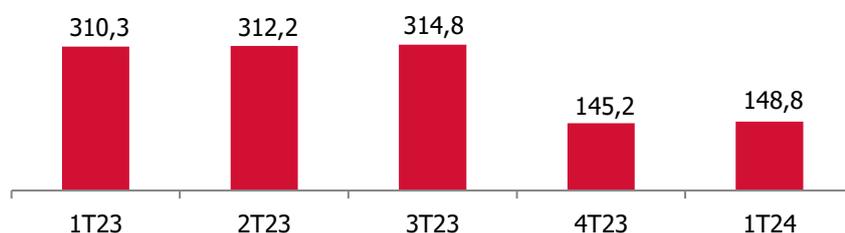
Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco e junto ao Banco do Brasil. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos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

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

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS -R\$ milhões



Evolução do Endividamento de SFH IFRS -R\$ milhões



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

IFRS

R\$ MM	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Dívida Bruta	614,3	622,6	631,9	308,1	322,1
Disponibilidades financeiras	8,4	10,1	17,4	17,9	27,2
Dívida Líquida	605,9	612,5	614,5	290,3	294,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(22,5)	(6,6)	(2,0)	324,2	(4,6)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					311,0

100%

R\$ MM	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Dívida Bruta	614,3	622,6	631,9	308,1	322,1
Disponibilidades financeiras	8,5	10,1	17,4	17,9	27,2
Dívida Líquida	605,9	612,5	614,5	290,3	294,8
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(22,5)	(6,6)	(2,0)	324,2	(4,6)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					311,0

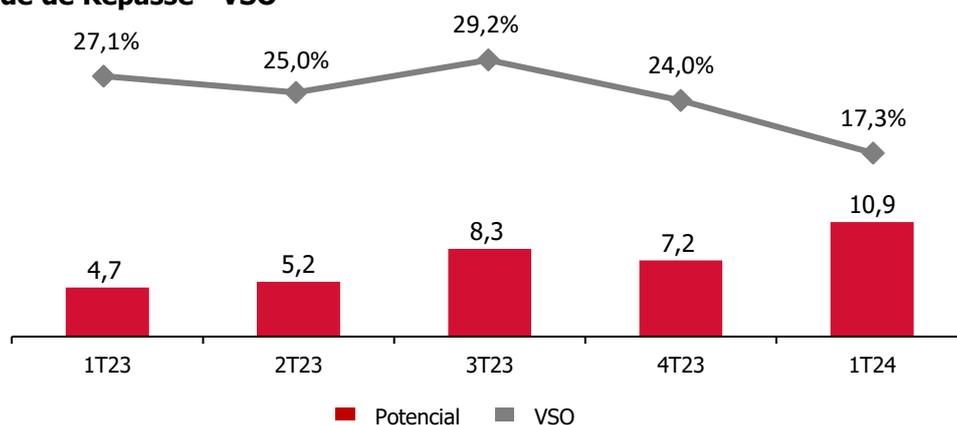
Proporcional

R\$ MM	1T23	2T23	3T23	4T23	1T23
Dívida Bruta	614,3	622,6	631,9	308,1	322,1
Disponibilidades financeiras	8,4	10,1	17,4	17,9	27,2
Dívida Líquida	605,9	612,5	614,5	290,3	294,9
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(22,5)	(6,6)	(2,0)	324,2	(4,6)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					311,0

REPASSE

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

Velocidade de Repasse - VSO

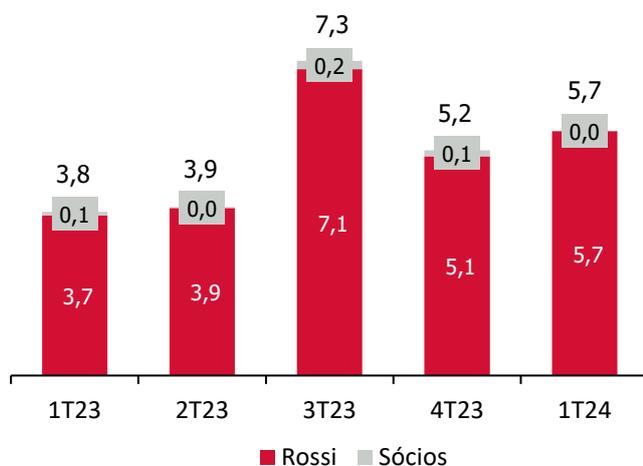


A VSO do primeiro trimestre de 2024 atingiu 17,3%, uma redução de 6,7 p.p. em relação ao quarto trimestre de 2023.

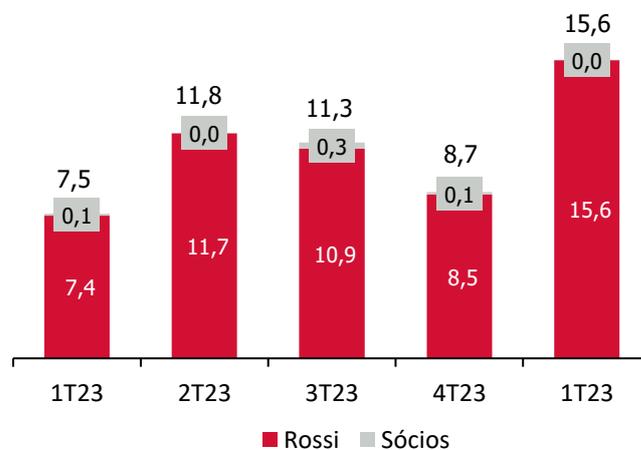
A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 15,6 milhões no trimestre, apresentando um aumento de 109% na parte Rossi em relação ao 1T23. Esta variação deve-se principalmente ao aumento do volume de vendas brutas registrado nos últimos trimestres.

Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

Repasse (assinatura + quitação) - R\$



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%	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	127,1	131,3	124,0	119,7	112,4
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	127,1	131,3	124,0	119,7	112,4
Vendas Brutas	(6,0)	(11,0)	(10,4)	(9,2)	(8,3)
VSO do período (%)	4,7%	8,4%	8,4%	7,7%	7,4%
Rescisões	11,9	8,0	9,8	3,3	9,2
Ajustes / Reavaliações	(1,8)	(4,3)	(3,6)	(1,4)	(4,6)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

VSO Acumulada em 12 meses 100%	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	118,2	111,7	127,6	127,1	131,3
Vendas Brutas	(32,3)	(26,8)	(29,1)	(36,6)	(38,9)
VSO do período (%)	27,3%	24,0%	22,8%	28,8%	29,7%
Rescisões	67,1	58,2	32,1	32,9	30,2
Ajustes / Reavaliações	(21,8)	(19,1)	(10,9)	(11,1)	(13,9)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque inicial	126,6	131,3	124,0	119,7	112,4
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	126,6	131,3	124,0	119,7	112,4
Vendas Brutas	(6,0)	(11,0)	(10,4)	(9,2)	(8,3)
VSO do período (%)	4,8%	8,4%	8,4%	7,7%	7,4%
Rescisões	11,9	8,0	9,8	3,3	9,2
Ajustes / Reavaliações	(1,2)	(4,3)	(3,6)	(1,4)	(4,6)
Estoque Final do Período	131,3	124,0	119,7	112,4	108,6

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	1T24	1T23	Var. (1T24 x 1T23)
Venda de imóveis e serviços	-1.101	-6.352	83%
Provisão para distrato	9.245	-21.198	-144%
Impostos sobre vendas	111	232	-52%
Receita Operacional Líquida	8.255	-27.319	-130%
Custo dos imóveis e serviços	-6.712	15.310	-144%
Obras e terrenos	-4.843	-2.101	-130%
Provisão para distrato	-767	17.529	-104%
Encargos Financeiros	-1.102	-118	-835%
Lucro Bruto	1.543	-12.009	-113%
Margem Bruta	18,7%	44,0%	-25 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	32,0%	43,5%	-11 p.p.
Despesas Operacionais	-1.844	-12.341	85%
Administrativas	-3.292	-3.537	7%
Comerciais	-1.036	-703	-47%
Depreciação e Amortização	-49	-454	89%
Resultado de Equivalência Patrimonial	8.131	-292	-2885%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-5.598	-7.355	24%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-301	-24.350	99%
Resultado Financeiro	-30.394	-24.613	-23%
Receita Financeira	1.645	543	203%
Despesa Financeira	-32.039	-25.156	-27%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-30.695	-48.963	37%
Margem Operacional	-371,9%	179,2%	-551 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-453	-207	-119%
IR e Contribuição Social Diferido	5.763	-840	-786%
Minoritários	-738	1.163	-163%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-26.123	-48.847	47%
Margem Líquida	-316,5%	178,8%	-495 p.p.

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. (1T24 x 4T23)
Circulante			
Caixa e Equivalentes	10.761	1.842	484,2%
Títulos e valores mobiliários	16.432	16.013	2,6%
Contas a receber de clientes	47.382	54.071	-12,4%
Imóveis a comercializar	215.369	221.654	-2,8%
Outros créditos	14.302	15.606	-8,4%
Total do Ativo Circulante	304.246	309.186	-1,6%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	32.391	32.967	-1,7%
Imóveis a comercializar	129.416	129.416	0,0%
Depósitos judiciais	34.990	36.266	-3,5%
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	39.035	30.905	26,3%
Imobilizado	62	113	-45,1%
Intangível	0	0	n.d.
Total do Ativo Não Circulante	239.519	233.294	2,7%
Total do Ativo	543.765	542.480	0,2%
Passivo (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. (1T24 x 4T23)
Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	322.065	308.144	4,5%
Fornecedores	11.712	12.445	-5,9%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	11.175	11.359	-1,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	688	614	12,1%
Impostos e contribuições a recolher	344.833	342.348	0,7%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.d.
Adiantamento de clientes	0	0	n.d.
Partes relacionadas	14.881	14.883	0,0%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	8.964	9.868	-9,2%
Outras contas a pagar	108.741	98.078	10,9%
Total do Passivo Circulante	823.214	797.893	3,2%
Não Circulante			
Financiamento para construção – crédito imobiliário	0	0	n.d.
Fornecedores	24.168	24.168	0,0%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	120.819	105.647	14,4%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.d.
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.321	0,0%
Provisões para riscos	83.525	91.997	-9,2%
Provisões para garantias de obras	328	328	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	350.242	355.567	-1,5%
Provisões para perdas de investimento	9.292	9.292	0,0%
Outras contas a pagar	0	27	n.d.
Total do Passivo Não Circulante	599.695	598.347	0,2%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.654.090	2.654.090	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-49.154	0,0%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.553.179	-3.527.056	0,7%
Total do Patrimônio Líquido	-878.136	-852.013	3,1%
Participação dos não controladores	-1.007	-1.747	-42,4%
Total do Passivo	543.765	542.480	0,2%

ANEXO V – Estoque 100%

VGW (R\$ milhões) - 100%	Pronto	Total
Brasília	41,0	41,0
Porto Alegre	36,8	36,8
Santos	5,4	5,4
Campinas	5,4	5,4
Rio de Janeiro	4,3	4,3
Xangri-Lá	2,9	2,9
Aracaju	2,3	2,3
Nísia Floresta	2,2	2,2
Curitiba	2,1	2,1
Paulínia	1,6	1,6
São Paulo	0,6	0,6
Hortolândia	0,6	0,6
Duque de Caxias	0,5	0,5
Manaus	0,5	0,5
Belo Horizonte	0,5	0,5
Guarulhos	0,4	0,4
Cuiabá	0,3	0,3
Itaboraí	0,3	0,3
Valparaíso de Goiás	0,2	0,2
São José dos Campos	0,2	0,2
Outras regiões	0,6	0,6
Total	108,6	108,6

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.