

São Paulo, 12 de maio de 2021. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referentes ao primeiro trimestre de 2021.

RSID3: R\$ 12,36 por ação

Total de ações: 17.153.337

Valor de Mercado: R\$ 212,0 MM

Aumento de 31% nas Vendas Brutas (% Rossi) no 1T21 vs. 1T20

Eficiência de revenda de 89% nas unidades distratadas no 1T21

Redução de 25% nas despesas administrativas no 1T21 vs. 1T20

Geração de Caixa de R\$ 22,3 milhões (IFRS) no 1T21

Teleconferência

13 de maio de 2021
Em Português com Tradução Simultânea
14h00 (Brasília) / 13:00 (US ET)
Número: +55 (11) 2188-0155
Código: Rossi
Replay (disponível até 20/05/2021):
Número de acesso: (+55 11) 2188-0400
Código: Rossi

**Equipe de Relações
com Investidores**

ri@rossiresidencial.com.br

+55 (11) 4058-2502

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| Mensagem do CEO | 3 |
| Indicadores Operacionais e Financeiros | 4 |
| Desempenho Operacional | 5 |
| Vendas Contratadas e VSO | 5 |
| Rescisão de Vendas | 7 |
| Estoque a Valor de Mercado | 9 |
| Custos a Incorrer | 10 |
| Banco de Terrenos | 11 |
| Desempenho Financeiro | 12 |
| Receita Líquida | 12 |
| Lucro Bruto e Margem | 12 |
| Despesas Operacionais | 13 |
| Resultado Financeiro | 16 |
| Resultado a Apropriar | 16 |
| Contas a Receber | 17 |
| Imóveis a Comercializar | 17 |
| Endividamento | 18 |
| Repasse | 21 |
| Relacionamento com Auditores Independentes | 22 |
| Anexo I - Indicadores 100% | 23 |
| Anexo II – Indicadores em IFRS | 24 |
| Anexo III – Demonstração de Resultado | 25 |
| Anexo IV – Balanço Patrimonial | 26 |
| Anexo V – Estoque 100% | 28 |
| Glossário | 29 |

MENSAGEM DO CEO

Iniciamos o ano de 2021 com a expectativa de que os desafios vividos a partir do segundo trimestre do ano passado, relacionados à pandemia do novo coronavírus (COVID-19), tenham ficado para trás.

Durante este período, a Companhia continuou trabalhando de forma responsável e focada na sua reestruturação operacional e financeira, com o objetivo de mitigar todos os riscos intrínsecos às suas operações, de aumentar a liquidez dos seus ativos, desalavancar a sua estrutura de capital e retomar o ciclo de lançamentos.

E, após um período de ajuste inicial, com impactos negativos sobre as vendas e repasses, a Companhia apresentou melhora nos seus principais indicadores operacionais que, neste primeiro trimestre, já retornaram para patamares pré-pandemia.

Com um grande esforço da estrutura comercial da Companhia, as vendas brutas da Companhia atingiram R\$ 40,3 milhões na parte Rossi, um aumento de 31% em comparação ao primeiro trimestre de 2020, mesmo com a redução de 24% dos estoques de partida. Esta performance contribuiu para que a VSO fosse de 28% neste 1T21, patamar que não foi atingido nenhuma vez nos últimos 5 anos.

Além disso, seguimos mantendo uma elevadíssima eficiência de revenda das unidades rescindidas, que já atingiu 89% neste ano.

Tivemos também importantes avanços na venda de ativos não estratégicos que, além de contribuírem para a simplificação da estrutura da Companhia, permitem com que a Rossi cumpra com o cronograma de pagamentos previstos junto aos seus principais credores. Neste trimestre, foram vendidos 4 terrenos com o objetivo de amortizar a dívida corporativa da Companhia, mantida junto ao Banco do Brasil, no âmbito do acordo formalizado junto ao banco e mencionado no Fato Relevante divulgado em 22 de dezembro do ano passado.

Assim, após a redução expressiva na alavancagem e no endividamento líquido da Companhia verificada no quarto trimestre de 2020, tivemos uma nova redução do endividamento líquido no 1T21, com geração de caixa de R\$ 22,3 milhões.

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 2020, diminuíram 25%, seja através da readequação e redução do quadro de colaboradores ou através da renegociação de contratos e revisão de processos internos.

Ainda aguardando um aumento na velocidade de vacinação da população brasileira e a consequente contenção da pandemia do COVID-19, esperada para o segundo semestre deste ano, a Companhia segue se estruturando para estar em uma situação ainda melhor do que estava no início do ano passado.

À medida que resolvemos o nosso legado relacionado aos empreendimentos lançados até 2017, a Companhia transfere gradualmente o seu foco para os novos desenvolvimentos imobiliários e para a retomada do ciclo de lançamentos.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni
CEO

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

| R\$ MM | 1T21 | 1T20 | Var. (1T21 x 1T20) |
|--------------------------------------|---------|----------|--------------------|
| Desempenho Operacional | | | |
| Lançamentos - 100% | - | - | - |
| Vendas Brutas - 100% | 40,9 | 37,0 | 10,5% |
| Rescisões - 100% | 43,2 | 37,0 | 16,8% |
| Vendas Líquidas - 100% | -2,3 | 0,0 | -100,0% |
| Lançamentos - % Rossi | - | - | - |
| Vendas Brutas - % Rossi | 40,3 | 30,9 | 30,5% |
| Rescisões - % Rossi | 42,3 | 33,3 | 27,2% |
| Vendas Líquidas - % Rossi | -2,0 | -2,4 | 16,4% |
| Desempenho Financeiro | | | |
| Receita Líquida | 28,4 | 1,1 | 2515,4% |
| Margem Bruta ¹ | 40,5% | -9,1% | 49,6 p.p. |
| Margem Bruta (ex juros) ² | 48,7% | 64,7% | -16,0 p.p. |
| EBITDA Ajustado ³ | 4,3 | -45,5 | -109,4% |
| Margem EBITDA Ajustada ³ | 15,1% | -4191,8% | -100,4% |
| Lucro (Prejuízo) Líquido | -32,5 | -73,1 | 55,5% |
| Margem Líquida | -114,7% | -6739,7% | 98,3% |
| Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi) | 11,9 | -6,0 | -300,1% |

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.

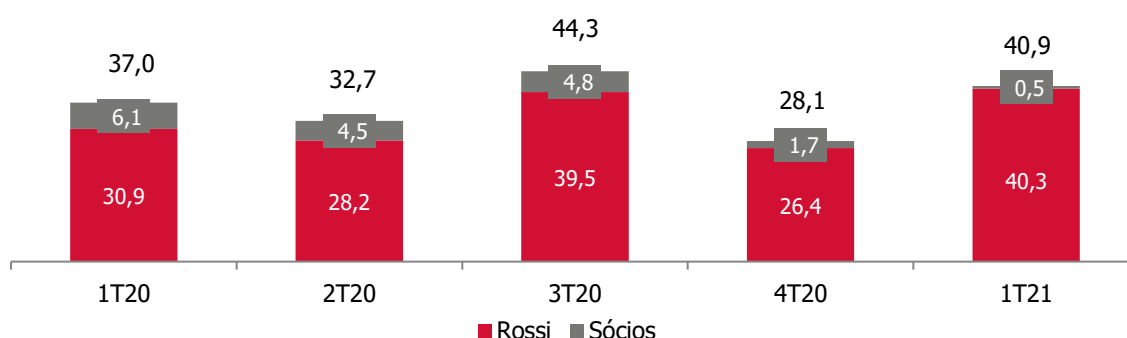
DESEMPENHO OPERACIONAL

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\$ 40,9 milhões (R\$ 40,3, milhões parte Rossi), um aumento de 31% na parte Rossi, quando comparado ao 1º trimestre de 2020, e de 53% em relação ao último trimestre do ano passado.

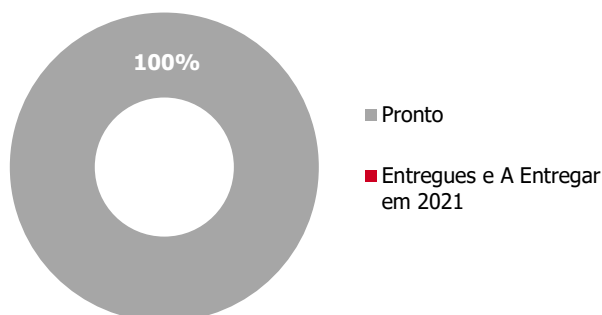
Vendas Brutas - R\$ milhões



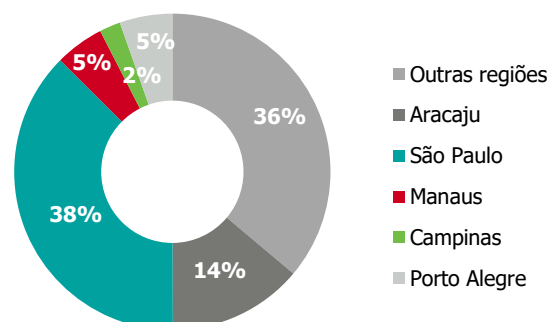
O aumento nas vendas deste trimestre reflete a rápida retomada do setor imobiliário, que soube se adaptar e minimizar os impactos negativos ocasionados pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19), que prejudicaram a performance comercial da Companhia e acabaram represando vendas previstas para o ano de 2020.

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 1T21 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 1T21 (% 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 na região metropolitana de São Paulo atingiu 38% no trimestre, enquanto que a participação das vendas em outras regiões, consideradas não estratégicas, atingiu 36%, 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 2021.

| Vendas Brutas 1T21 (100%) R\$ MM | Pronto | Total |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Campinas | 1,4 | 1,4 |
| Manaus | 2,0 | 2,0 |
| Aracaju | 5,6 | 5,6 |
| Porto Alegre | 2,2 | 2,2 |
| São Paulo | 15,1 | 15,1 |
| Outras regiões | 14,6 | 14,6 |
| Total | 40,9 | 40,9 |

| Vendas Brutas 1T21 (% Rossi) R\$ MM | Pronto | Total |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Campinas | 0,9 | 0,9 |
| Manaus | 2,0 | 2,0 |
| Aracaju | 5,6 | 5,6 |
| Porto Alegre | 2,2 | 2,2 |
| São Paulo | 15,1 | 15,1 |
| Outras regiões | 14,6 | 14,6 |
| Total | 40,3 | 40,3 |

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 | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Estoque Inicial | 190,8 | 171,9 | 157,4 | 147,0 | 144,2 |
| Lançamentos | - | - | - | - | - |
| El + Lançamentos | 190,8 | 171,9 | 157,4 | 147,0 | 144,2 |
| Vendas Brutas | (30,9) | (28,2) | (39,5) | (26,4) | (40,3) |
| VSO do período (%) | 16,2% | 16,4% | 25,1% | 18,0% | 28,0% |
| Rescisões | 33,3 | 37,7 | 36,9 | 28,0 | 42,3 |
| Ajustes / Reavaliações | (21,3) | (24,0) | (7,9) | (4,4) | (20,4) |
| Estoque Final do Período | 171,9 | 157,4 | 147,0 | 144,2 | 125,8 |

| VSO Acumulada em 12 meses % Rossi | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Estoque Inicial | 228,0 | 218,9 | 204,6 | 190,8 | 171,9 |
| Lançamentos | - | - | - | - | - |
| EI + Lançamentos | 228,0 | 218,9 | 204,6 | 190,8 | 171,9 |
| Vendas Brutas | (135,6) | (124,7) | (130,6) | (125,0) | (134,5) |
| VSO do período (%) | 59,5% | 57,0% | 63,8% | 65,5% | 78,2% |
| Rescisões | 132,0 | 129,4 | 133,6 | 135,9 | 145,0 |
| Ajustes / Reavaliações | (52,4) | (66,2) | (60,6) | (57,6) | (56,7) |
| Estoque Final do Período | 171,9 | 157,4 | 147,0 | 144,2 | 125,8 |

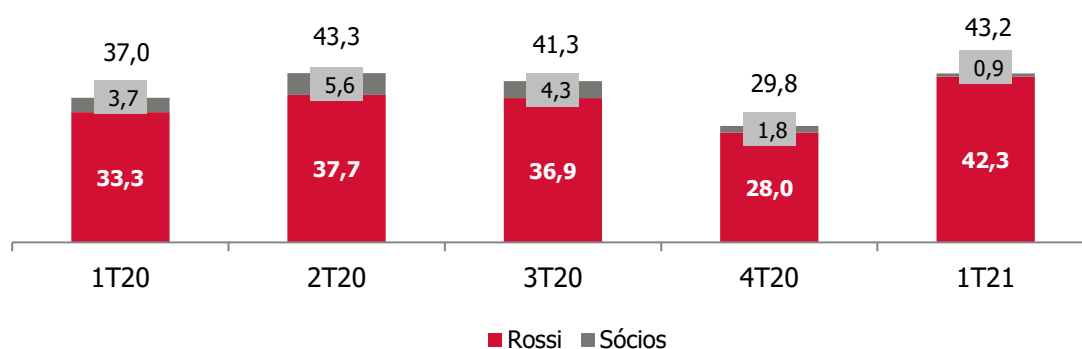
Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 28%, 12 p.p. superior em relação à performance do primeiro trimestre de 2020. No acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 78%, um aumento de 19 p.p. em relação ao período acumulado encerrado no 1T20; resultado este que reflete a recuperação a partir do 3T20 e o grande esforço operacional da estrutura comercial da Companhia.

O valor destacado na tabela acima como Ajustes / Reavaliações refere-se, neste trimestre, a reavaliação de preço que fizemos para as unidades em estoque, durante o processo orçamentário de 2021 (R\$ 20,4 milhões na parte Rossi).

RESCISÃO DE VENDAS

No primeiro trimestre de 2021, as rescisões totalizaram R\$ 43,2 milhões (R\$ 42,3 milhões parte Rossi), registrando um aumento de 27% na parte Rossi quando comparado ao mesmo período do ano anterior, em linha com o aumento verificado nas Vendas Brutas.

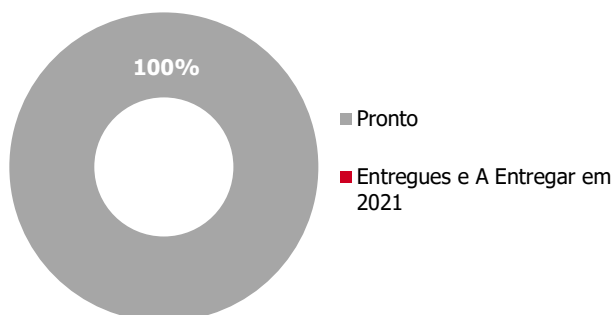
Rescisões - R\$ milhões



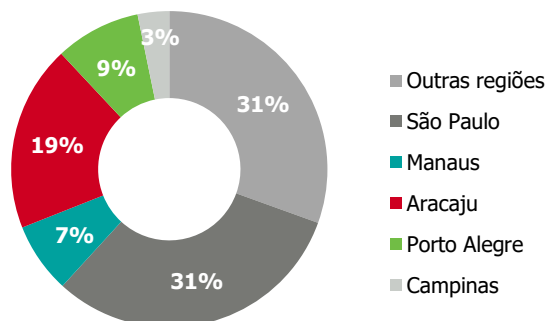
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Do total de unidades rescindidas neste trimestre, 89% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres e para a contínua geração de caixa operacional.

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

Rescisão 1T21 (% Rossi) - Estágio da obra



Rescisão 1T21 (% 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 1T21:

| Rescisão 1T21 (100 %) R\$ MM | Pronto | Total |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Campinas | 2,1 | 2,1 |
| Manaus | 3,0 | 3,0 |
| Aracaju | 8,1 | 8,1 |
| Porto Alegre | 3,7 | 3,7 |
| São Paulo | 13,3 | 13,3 |
| Outras regiões | 13,1 | 13,1 |
| Total Geral | 43,2 | 43,2 |

| Rescisão 1T21 (% Rossi) R\$ MM | Pronto | Total |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Campinas | 1,4 | 1,4 |
| Manaus | 3,0 | 3,0 |
| Aracaju | 8,1 | 8,1 |
| Porto Alegre | 3,7 | 3,7 |
| São Paulo | 13,3 | 13,3 |
| Outras regiões | 12,9 | 12,9 |
| Total Geral | 42,3 | 42,3 |

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 125,8 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 4T20:



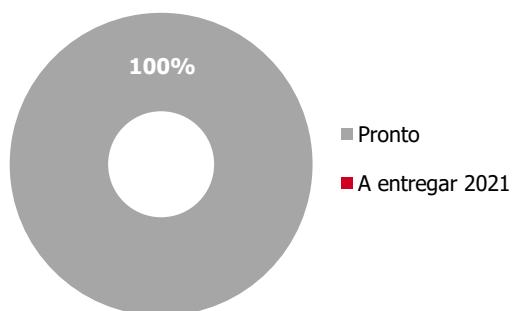
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

| Estoque % Rossi | Ano de Lançamento (R\$ MM) | | | | | | Total |
|--------------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| | 2010 e ant. | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2017 | |
| Comercial | 0,7 | 36,0 | 0,8 | - | - | - | 37,5 |
| Convencional | 1,4 | 11,0 | 27,8 | 15,8 | 22,5 | 0,9 | 79,4 |
| Segmento Econômico | 6,9 | 0,7 | - | 1,3 | - | - | 8,9 |
| Total | 9,0 | 47,7 | 28,6 | 17,1 | 22,5 | 0,9 | 125,8 |

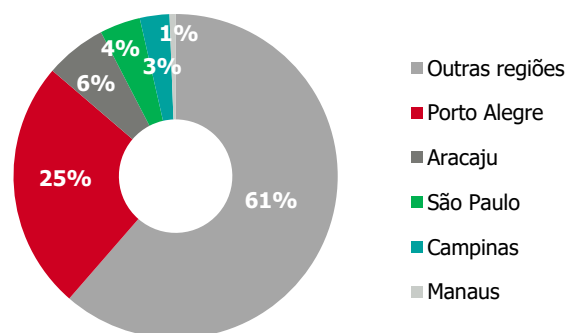
| Estoque % Rossi | Ano de entrega (R\$ MM) | |
|--------------------|-------------------------|--------------|
| | Pronto | Total |
| Comercial | 37,5 | 37,5 |
| Convencional | 79,4 | 79,4 |
| Segmento Econômico | 8,9 | 8,9 |
| Total | 125,8 | 125,8 |

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

Estoque 1T21 (%Rossi) - Estágio obra



Estoque 1T21 (%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 61% do estoque total.

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

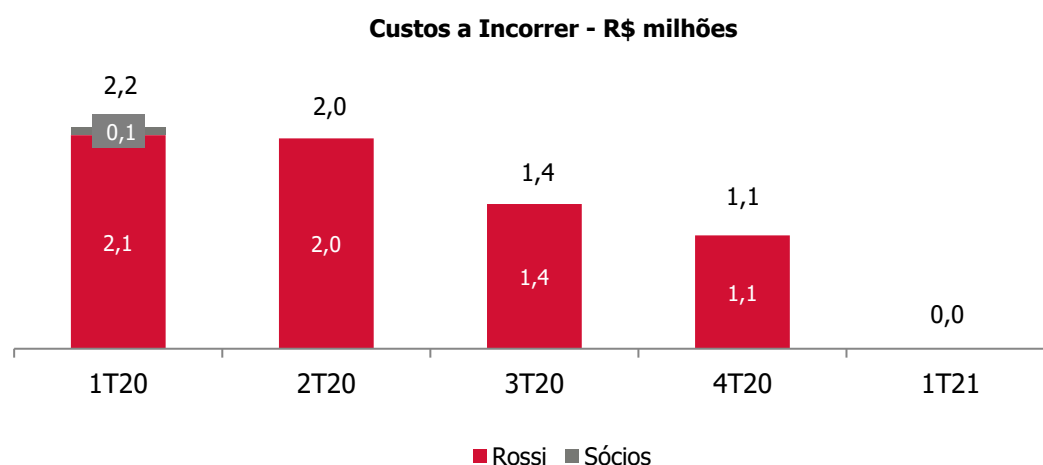
| Estoque % Rossi | Ano de Lançamento (R\$ MM) | | | | | | Total |
|----------------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| | 2010 e ant. | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2017 | |
| Região Metropolitana | | | | | | | |
| Campinas | 1,2 | - | - | 1,6 | - | 0,9 | 3,7 |
| Manaus | 0,5 | 0,3 | - | - | - | - | 0,8 |
| Aracaju | - | 0,8 | 4,9 | 0,8 | 1,3 | - | 7,7 |
| Porto Alegre | 0,4 | - | 0,3 | 10,3 | 20,3 | - | 31,3 |
| São Paulo | 0,9 | - | 3,3 | - | 0,9 | - | 5,1 |
| Outras regiões | 6,1 | 46,6 | 20,1 | 4,4 | - | - | 77,2 |
| Total | 9,0 | 47,7 | 28,6 | 17,1 | 22,5 | 0,9 | 125,8 |

| Estoque % Rossi | Ano de entrega (R\$ MM) | |
|----------------------|-------------------------|--------------|
| | Pronto | Total |
| Região Metropolitana | | |
| Campinas | 3,7 | 3,7 |
| Manaus | 0,8 | 0,8 |
| Aracaju | 7,7 | 7,7 |
| Porto Alegre | 31,3 | 31,3 |
| São Paulo | 5,1 | 5,1 |
| Outras regiões | 77,2 | 77,2 |
| Total | 125,8 | 125,8 |

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

CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). Devido à evolução natural e conclusão das obras entregues ao longo do ano de 2020, neste primeiro trimestre de 2021, não há mais custo a incorrer.



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 VGV de R\$ 6,1 bilhões (R\$ 5,0 bilhões parte Rossi). Na nova segmentação, definida ao longo do processo orçamentário de 2021, R\$ 4,0 bilhões estão destinados, preferencialmente, para incorporação imobiliária ou loteamento; e outro R\$ 1,0 bilhão é formado por terrenos que deverão ser distratados ou vendidos, reduzindo para a Companhia o custo de manutenção destes imóveis.

No primeiro trimestre, 4 terrenos foram vendidos com o objetivo de amortizar a dívida corporativa da Companhia, mantida junto ao Banco do Brasil, no âmbito do acordo formalizado junto ao banco e mencionado no Fato Relevante divulgado em 22 de dezembro do ano passado.

A tabela abaixo apresenta a parcela do banco de terrenos que está disponível para lançamento no curto prazo, por região metropolitana e tipo de produto:

| Região Metropolitana / Produto | Até 200 mil | R\$ 500 a R\$ 650 mil | > R\$ 750 mil | Loteamento | Total |
|--------------------------------|--------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| Campinas | 402,6 | 29,9 | 31,6 | 868,9 | 1.333,0 |
| Interior de São Paulo | - | - | - | 144,5 | 144,5 |
| Total Geral | 402,6 | 29,9 | 31,6 | 1.013,4 | 1.477,5 |

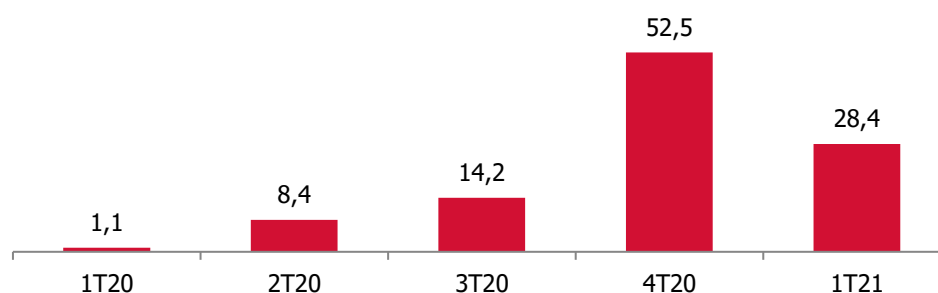
DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 28,4 milhões no 1T21, registrando um aumento significativo em relação ao 1T20, impactada principalmente: (i) pelas maiores vendas brutas realizadas em 2021; (ii) pelo fato de que parte dos impactos negativos dos distratos realizados entre janeiro e março deste ano já havia sido provisionada em trimestres anteriores, através da provisão para Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD"); e (iii) pelo aumento do IGP-M, principal índice utilizado para correção do Contas a Receber de unidades concluídas.

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 16,9 milhões neste primeiro trimestre e também apresentou um aumento significativo em relação ao mesmo período do ano anterior, em decorrência das maiores vendas brutas realizadas.

| R\$ MM | 1T21 | 1T20 | Var. (%) |
|--------------------------------------|-------------|------------|----------------|
| Obras + Terrenos | 14,6 | 0,4 | 3701,8% |
| Encargos financeiros | 2,3 | 0,8 | 189,4% |
| Custos dos imóveis e serviços | 16,9 | 1,2 | 1325,6% |

LUCRO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto do 1T21 foi de R\$ 11,5 milhões com uma margem bruta de 41%, impactado principalmente pelo aumento significativo do IGP-M a partir do 2º semestre de 2020, principal índice utilizado para correção do Contas a Receber de unidades concluídas.

O lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo foi de R\$ 13,8 milhões neste trimestre, com margem bruta ajustada de 49%.

| R\$ MM | 1T21 | 1T20 | Var. (%) |
|-----------------------------------|-------|-------|------------|
| Lucro Bruto | 11,5 | -0,1 | -11714,1% |
| Margem Bruta (%) | 40,5% | -9,1% | 49,6 p.p. |
| Lucro Bruto Ajustado ¹ | 13,8 | 0,7 | 1868,1% |
| Margem Bruta Ajustada (%) | 48,7% | 64,7% | -16,0 p.p. |

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

DESPESAS OPERACIONAIS

Em reunião realizada no início de novembro do ano passado, o Conselho de Administração da Rossi aprovou a retirada da Companhia da joint venture Norcon Rossi, operação que não era consolidada até o 3T20. O encerramento da parceria tem como objetivo principal a readequação e simplificação da estrutura operacional da Companhia, permitindo assim que o foco de atuação esteja em praças que sediarão novos lançamentos.

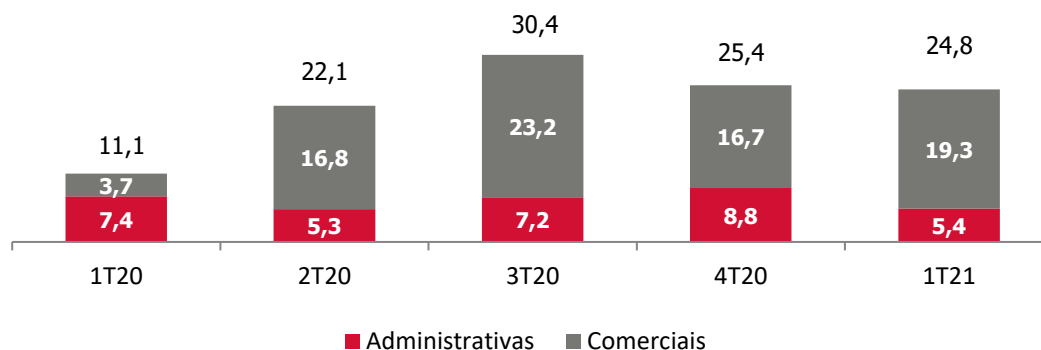
Como esta parte das operações da Companhia era incorporada às Demonstrações Financeiras apenas via Equivalência Patrimonial, para permitir maior comparabilidade entre as informações dos anos de 2020 e 2021, demonstramos abaixo a tabela com o comparativo das despesas operacionais em relação à Receita Líquida, considerando 100% das operações:

| R\$ MM | 100% | | |
|------------------------------------|--------------|---------------|-------------------|
| | 1T21 | 1T20 | Var. (%) |
| Administrativas (a) | 5,4 | 7,4 | -26,9% |
| Comerciais (b) | 19,3 | 3,7 | 425,4% |
| Administrativas / Receita Líquida | 18,1% | 81,8% | -63,8 p.p. |
| Comerciais / Receita Líquida | 64,4% | 40,6% | 23,9 p.p. |
| (a) + (b) | 24,8 | 11,1 | 123,0% |
| (a) + (b) / Receita Líquida | 82,5% | 122,4% | -39,9 p.p. |

Alinhado à estratégia de redução de custos, houve uma queda de 27% nas despesas administrativas (considerando 100% da operação) neste primeiro trimestre, ante o mesmo período de 2020. Já, as despesas comerciais sofreram um aumento de 425%, impactadas por um complemento realizado na provisão para Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD"), em razão do aumento do IGP-M, principal índice utilizado para correção do Contas a Receber de unidades concluídas.

O gráfico abaixo demonstra a evolução do SG&A na **visão 100%**:

SG&A (100%) - R\$ milhões

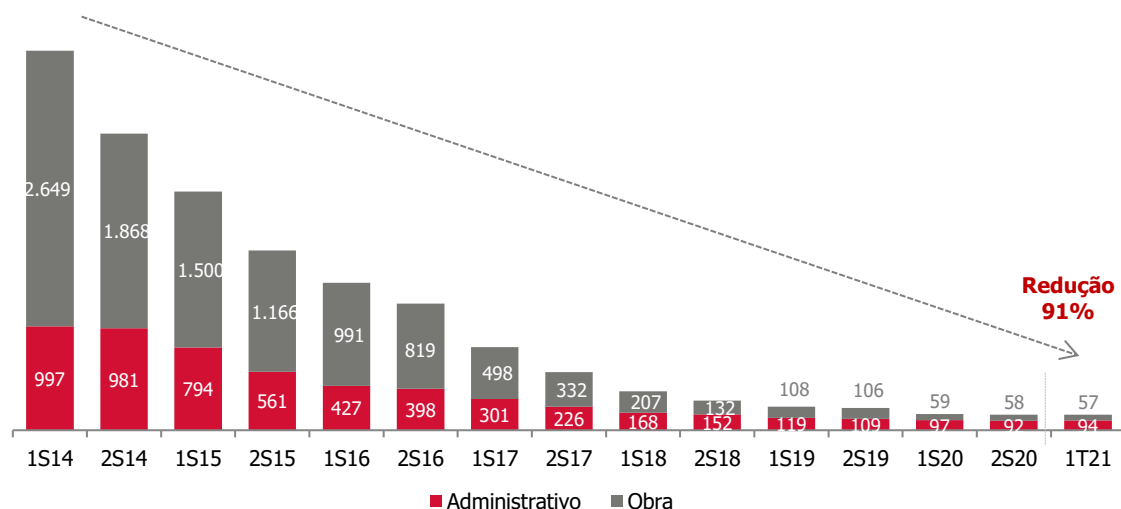


De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 5,3 milhões no primeiro trimestre deste ano, registrando uma redução de 25% em relação ao 1T20. Já, as despesas comerciais totalizaram R\$ 17,8 milhões, impactadas por um complemento de R\$ 12,7 milhões realizado na provisão para Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD).

| R\$ MM | IFRS | | |
|------------------------------------|--------------|---------------|--------------------|
| | 1T21 | 1T20 | Var. (%) |
| Administrativas (a) | 5,3 | 7,1 | -24,9% |
| Comerciais (b) | 17,8 | 3,5 | 414,1% |
| Administrativas / Receita Líquida | 18,8% | 654,0% | -635,2 p.p. |
| Comerciais / Receita Líquida | 62,6% | 318,6% | n.a |
| (a) + (b) | 23,1 | 10,6 | 118,9% |
| (a) + (b) / Receita Líquida | 81,4% | 972,6% | -891,2 p.p. |

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 91% do quadro de colaboradores administrativos. Abaixo, demonstramos a movimentação do quadro de colaboradores administrativos e de obra ao longo desse período:

Movimentação do quadro de colaboradores



OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 14,8 milhões no primeiro trimestre de 2021, ante o resultado negativo de R\$ 32,0 milhões apurado no primeiro trimestre de 2020. Este resultado positivo verificado neste trimestre é efeito (i) da alienação de terrenos, que serviram para amortizar a dívida corporativa da Companhia, contratada junto ao Banco do Brasil e (ii) uma redução na despesa relacionada à provisão e gastos com processos judiciais.

RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do resultado das empresas controladas, segmentado entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas:

| R\$ MM | 1T21 | | |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | IFRS | Não Consolidado | 100% |
| Receita Líquida | 28,4 | 1,6 | 30,0 |
| Custos dos imóveis e serviços | (16,9) | 0,1 | (16,8) |
| Obras + Terrenos | (14,6) | 0,1 | (14,5) |
| Encargos Financeiros | (2,3) | 0,0 | (2,3) |
| Lucro Bruto | 11,5 | 1,7 | 13,2 |
| Margem Bruta (%) | 40,5% | 103,6% | 44,0% |
| Lucro Bruto ex juros | 13,8 | 1,7 | 15,5 |
| Margem Bruta ex juros (%) | 48,7% | 103,6% | 51,7% |

Em 2021, a margem bruta de projetos não consolidados reflete os resultados apurados no loteamento lançado em 2017 e entregue em 2020, que apresenta margens superiores à dos projetos de incorporação imobiliária convencional e não possui encargos financeiros alocados ao custo.

EBITDA

O EBITDA ajustado foi de R\$ 4,3 milhões neste trimestre, apresentando uma variação positiva de 109% em comparação ao 1T20, conforme demonstrado na tabela abaixo:

| R\$ MM | 1T21 | 1T20 | Var. (%) |
|--|------------|--------------|----------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido | -32,5 | -73,1 | 55,5% |
| (+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas | 27,9 | 31,8 | -12,3% |
| (+) Provisão IR e Contribuição Social | 1,9 | -3,1 | -162,4% |
| (+) Depreciação e Amortização | 0,8 | 1,6 | -48,4% |
| (+/-) Minoritários | 3,9 | -3,4 | -216,0% |
| EBITDA¹ | 2,0 | -46,3 | -104,3% |
| (+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo | 2,3 | 0,8 | 189,4% |
| (+/-) Plano de Opções | 0,0 | 0,0 | 0,0% |
| EBITDA Ajustado² | 4,3 | -45,5 | 109,4% |
| Margem EBITDA Ajustado (%) | 15,1% | -4191,8% | 4206,9 p.p. |

¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

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

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido foi negativo em R\$ 27,9 milhões no primeiro trimestre de 2021, ante R\$ 31,8 milhões no mesmo período do ano anterior. A variação deve-se, principalmente, aos menores juros acruados, resultado da diminuição do endividamento da Companhia ao longo de 2020.

| R\$ MM | 1T21 | 1T20 | Var. (%) |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Receitas Financeiras | 1,3 | 3,8 | -66,2% |
| Despesas Financeiras | -29,1 | -35,5 | 18,0% |
| Resultado Financeiro | -27,9 | -31,8 | 12,3% |

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 1T21, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 32,5 milhões, ante prejuízo de R\$ 73,1 milhões apurado no mesmo trimestre de 2020.

RESULTADO A APROPRIAR

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia ao longo do ano de 2020, neste primeiro trimestre de 2021, não há mais custo a incorrer e, conseqüentemente, também já não há mais resultado a apropriar. No primeiro trimestre de 2020, o lucro bruto a apropriar era ligeiramente negativo em R\$ 0,2 milhão.

| R\$ MM | 1T21 | 4T20 | Var. (%) |
|----------------------------------|-------------|---------------|----------------|
| Receita Bruta a Apropriar | 0,0 | 0,8 | -100,0% |
| Custos (s/ encargos financeiros) | 0,0 | -1,0 | -100,0% |
| Lucro Bruto a Apropriar | 0,0 | (0,2) | -100,0% |
| Margem a Apropriar (%) | 0,0% | -29,6% | n.a |

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes em IFRS, somado ao saldo decorrente de incorporação imobiliária a ser apropriado pelo PoC (reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra) totalizou R\$ 414,1 milhões, registrando uma redução de 1,6% em relação ao trimestre anterior.

| R\$ MM | 1T21 | 4T20 | Var. (%) |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Curto Prazo | 347,7 | 339,1 | 2,5% |
| Unidades em obras | - | 30,6 | -100,0% |
| Unidades prontas | 297,4 | 285,5 | 4,2% |
| Terrenos a receber | 50,3 | 23,1 | 118,1% |
| Longo Prazo | 66,4 | 80,7 | -17,7% |
| Unidades em obras | - | 4,3 | -100,0% |
| Unidades prontas | 60,5 | 57,9 | 4,5% |
| Terrenos a receber | 6,0 | 18,5 | -67,9% |
| Total | 414,1 | 419,9 | -1,4% |
| Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC | | | |
| Curto Prazo | - | 0,6 | -100,0% |
| Longo Prazo | - | 0,1 | -100,0% |
| Total | - | 0,8 | -100,0% |
| Total do contas a receber | 414,1 | 420,6 | -1,6% |

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 em andamento e com a reestruturação da dívida financeira contratada junto ao banco Bradesco, não há mais estoque de imóveis em construção e nem juros capitalizados, atrelados ao banco de terrenos da Companhia.

| R\$ MM | 1T21 | 4T20 | Var. (%) |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Imóveis concluídos | 171,2 | 186,7 | -8,3% |
| Imóveis em construção | - | - | 0,0% |
| Terrenos para futuras incorporações | 306,4 | 312,5 | -1,9% |
| Encargos capitalizados | - | - | 0,0% |
| Total | 477,6 | 499,2 | -4,3% |

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 1T21 com uma posição de caixa de R\$ 45,9 milhões e endividamento total de R\$ 854 milhões.

| R\$ MM | 1T21 | 4T20 | Var. (%) |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Curto Prazo | 848,3 | 871,5 | -2,7% |
| Financiamento para construção | 402,8 | 403,1 | -0,1% |
| SFH | 367,4 | 374,4 | -1,9% |
| CCB ¹ | 35,4 | 28,8 | 23,1% |
| Capital de Giro | 442,5 | 464,5 | -4,7% |
| Cessão de Crédito | 3,1 | 3,8 | -19,6% |
| Longo Prazo | 6,0 | 11,3 | -46,5% |
| Financiamento para construção | 5,7 | 0,0 | 100,0% |
| SFH | 0,0 | 0,0 | n.a |
| CCB ¹ | 5,7 | 0,0 | 100,0% |
| Capital de Giro | 0,4 | 11,3 | -96,6% |
| Cessão de Crédito | 0,0 | 0,0 | n.a |
| Dívida Bruta | 854,4 | 882,8 | -3,2% |
| Disponibilidades financeiras | 45,9 | 51,9 | -11,7% |
| Dívida Líquida | 808,5 | 830,8 | -2,7% |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido | n.a | n.a | n.a |
| Geração (Consumo) de Caixa | 22,3 | 496,9 | -95,5% |

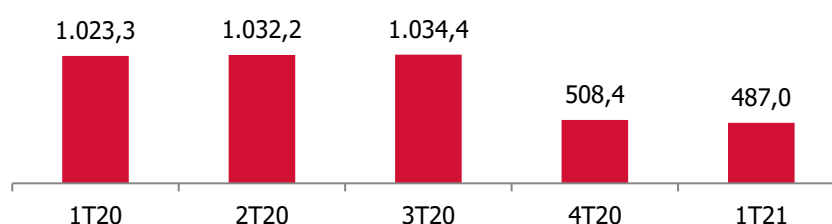
CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

No primeiro trimestre de 2021, 4 terrenos foram vendidos com o objetivo de amortizar a dívida corporativa da Companhia, no âmbito do acordo formalizado junto ao Banco do Brasil e mencionado no Fato Relevante divulgado ao mercado em 22 de dezembro do ano passado.

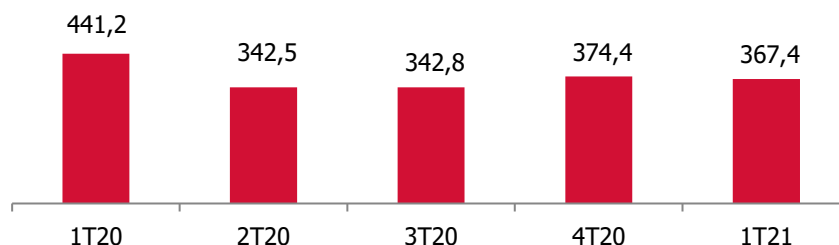
Como resultado, a Companhia apresentou uma redução no seu endividamento líquido de R\$ 22,3 milhões, ou 3%, quando comparado ao trimestre anterior.

No acumulado dos últimos 12 meses, houve uma redução de 52% nas dívidas corporativas e de 17% nas dívidas de SFH (IFRS), já que, além dos descontos financeiros obtidos no saldo da dívida corporativa em dezembro de 2020, o próprio Bradesco já havia concedido outros descontos, para as dívidas de SFH, em junho do ano passado. Estes efeitos podem ser melhor 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:

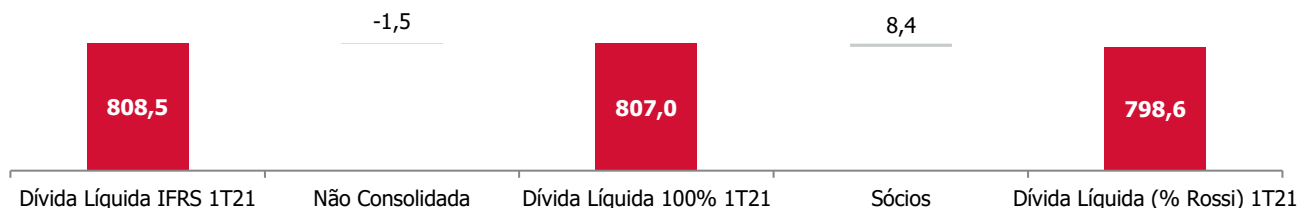
| R\$ MM | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Dívida Bruta | 1.464,6 | 1.374,8 | 1.377,2 | 882,8 | 854,4 |
| Disponibilidades financeiras | 63,3 | 42,5 | 49,5 | 51,9 | 45,9 |
| Dívida Líquida | 1.401,3 | 1.332,2 | 1.327,7 | 830,8 | 808,5 |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido | n.a | n.a | n.a | n.a | n.a |
| Geração (Consumo) de Caixa no trimestre | (7,0) | 69,0 | 4,5 | 496,9 | 22,3 |
| Geração (Consumo) de Caixa LTM | | | | | 592,8 |

| R\$ MM | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Dívida Bruta | 1.510,0 | 1.419,5 | 1.417,6 | 883,2 | 854,8 |
| Disponibilidades financeiras | 66,6 | 45,6 | 54,2 | 53,4 | 47,8 |
| Dívida Líquida | 1.443,4 | 1.373,9 | 1.363,3 | 829,7 | 807,0 |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido | n.a | n.a | n.a | n.a | n.a |
| Geração (Consumo) de Caixa no trimestre | (5,8) | 69,5 | 10,5 | 533,6 | 22,7 |
| Geração (Consumo) de Caixa LTM | | | | | 636,3 |

| R\$ MM | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Dívida Bruta | 1.487,0 | 1.395,8 | 1.395,1 | 863,1 | 845,6 |
| Disponibilidades financeiras | 65,1 | 44,5 | 52,9 | 52,5 | 47,0 |
| Dívida Líquida | 1.422,0 | 1.351,3 | 1.342,2 | 810,6 | 798,6 |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido | n.a | n.a | n.a | n.a | n.a |
| Geração (Consumo) de Caixa no trimestre | (6,0) | 70,6 | 9,1 | 531,6 | 11,9 |
| Geração (Consumo) de Caixa LTM | | | | | 623,3 |

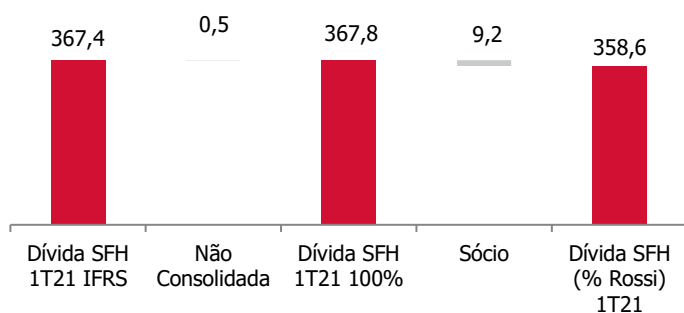
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhões

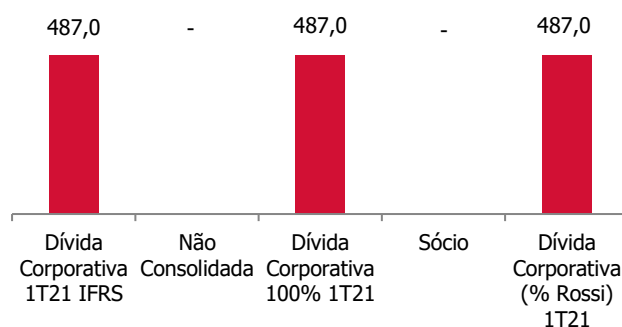


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

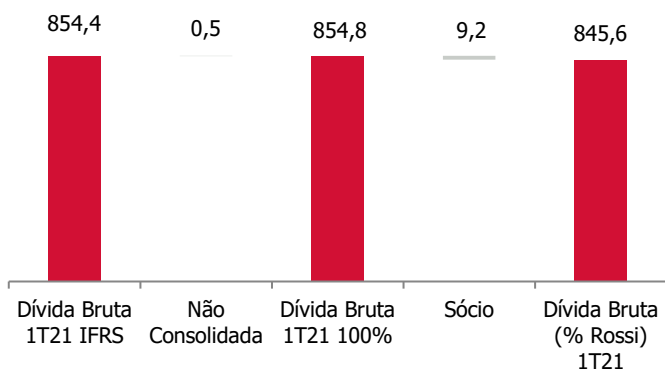
Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM



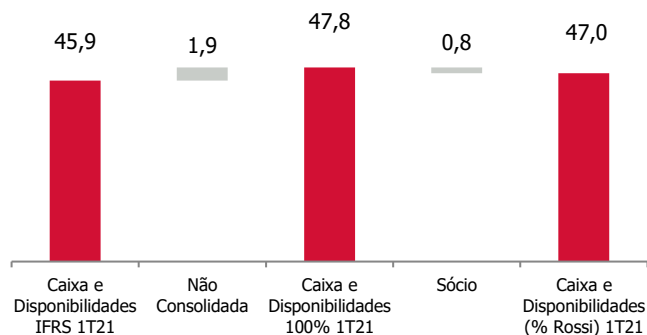
Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM



Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM

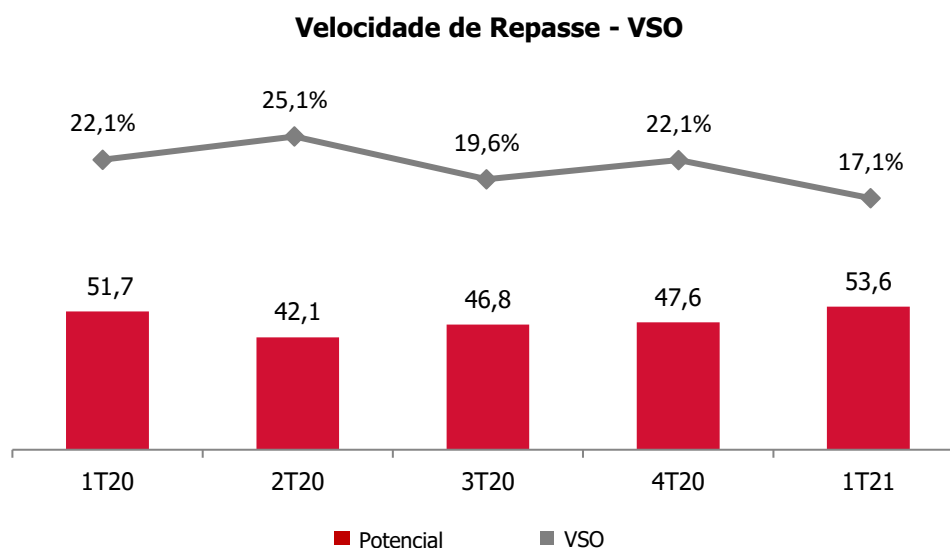


Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM



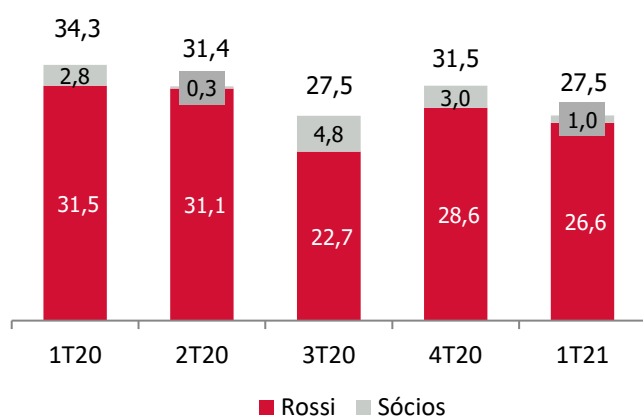
REPASSE

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. A VSO do primeiro trimestre de 2021 atingiu 17%, uma redução de 5 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

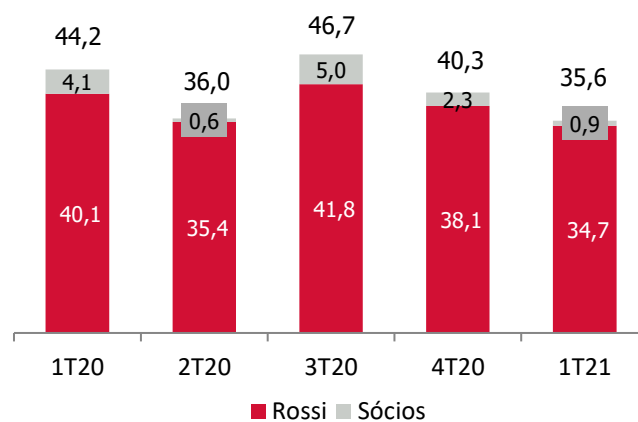


A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 35,6 milhões no trimestre (R\$ 34,7 milhões na parte Rossi), uma queda de 13% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

Repasse (assinatura + quitação) - R\$ milhões



Entrada de Caixa - R\$ milhões



RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a BDO RCS 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% | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Estoque inicial | 204,0 | 182,3 | 166,4 | 154,1 | 148,8 |
| Lançamentos | - | - | - | - | - |
| EI + Lançamentos | 204,0 | 182,3 | 166,4 | 154,1 | 148,8 |
| Vendas Brutas | (37,0) | (32,7) | (44,3) | (28,1) | (40,9) |
| VSO do período (%) | 18,2% | 18,0% | 26,6% | 18,2% | 27,5% |
| Rescisão | 37,0 | 43,3 | 41,3 | 29,8 | 43,2 |
| Ajustes/Reavaliação | (21,7) | (26,5) | (9,2) | (6,9) | (23,7) |
| Estoque final do período | 182,3 | 166,4 | 154,1 | 148,8 | 127,5 |

| VSO acumulada em 12 meses 100% | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Estoque inicial | 248,2 | 237,2 | 221,2 | 204,0 | 182,3 |
| Lançamentos | - | - | - | - | - |
| EI + Lançamentos | 248,2 | 237,2 | 221,2 | 204,0 | 182,3 |
| Vendas Brutas | (153,0) | (143,4) | (151,2) | (142,2) | (146,0) |
| VSO do período (%) | 61,6% | 60,5% | 68,3% | 69,7% | 80,1% |
| Rescisão | 140,4 | 142,7 | 149,5 | 151,3 | 157,6 |
| Ajustes/Reavaliação | (53,4) | (70,1) | (65,4) | (64,3) | (66,3) |
| Estoque final do período | 182,3 | 166,4 | 154,1 | 148,8 | 127,5 |

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

| VSO Trimestral Consolidado IFRS | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Estoque inicial | 170,0 | 155,3 | 143,9 | 137,3 | 140,2 |
| Lançamentos | - | - | - | - | - |
| EI + Lançamentos | 170,0 | 155,3 | 143,9 | 137,3 | 140,2 |
| Vendas Brutas | (26,0) | (23,2) | (32,8) | (25,1) | (39,8) |
| VSO do período (%) | 15,3% | 14,9% | 22,8% | 18,3% | 28,4% |
| Rescisão | 34,1 | 36,2 | 33,3 | 26,8 | 41,8 |
| Ajustes/Reavaliação | (22,7) | (24,5) | (7,1) | 1,2 | (17,1) |
| Estoque final do período | 155,3 | 143,9 | 137,3 | 140,2 | 125,1 |

| VSO Trimestral Equivalência Patrimonial | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Estoque inicial | 34,0 | 27,0 | 22,5 | 16,8 | 8,7 |
| Lançamentos | - | - | - | - | - |
| EI + Lançamentos | 34,0 | 27,0 | 22,5 | 16,8 | 8,7 |
| Vendas Brutas | (11,0) | (9,5) | (11,5) | (3,0) | (1,1) |
| VSO do período (%) | 32,3% | 35,3% | 51,0% | 17,8% | 12,4% |
| Rescisão | 2,9 | 7,1 | 7,9 | 3,0 | 1,4 |
| Ajustes/Reavaliação | 1,0 | (2,0) | (2,2) | (8,1) | (6,6) |
| Estoque final do período | 27,0 | 22,5 | 16,8 | 8,7 | 2,4 |

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| DRE (R\$ mil) | 1T21 | 1T20 | Var. (%) 1T21 vs. 1T20 |
|--|----------------|-----------------|------------------------------|
| Receita Operacional Bruta | | | |
| Venda de imóveis e serviços | 28.943 | -692 | 4283% |
| Impostos sobre vendas | -566 | 1.777 | -132% |
| Receita Operacional Líquida | 28.377 | 1.085 | 2515% |
| Custo dos imóveis e serviços | -16.879 | -1.184 | -1326% |
| Obras e terrenos | -14.561 | -383 | -3702% |
| Encargos financeiros | -2.318 | -801 | -189% |
| Lucro Bruto | 11.498 | -99 | 11714% |
| Margem Bruta | 40,5% | -9,1% | 50 p.p. |
| Margem Bruta (ex juros) | 48,7% | 64,7% | -16 p.p. |
| Despesas Operacionais | -10.332 | -47.758 | 78% |
| Administrativas | -5.326 | -7.096 | 25% |
| Comerciais | -17.773 | -3.457 | -414% |
| Depreciação e Amortização | -813 | -1.575 | 48% |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | -1.181 | -3.657 | 68% |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | 14.761 | -31.973 | 146% |
| Lucro antes do Resultado Financeiro | 1.166 | -47.857 | 102% |
| Resultado Financeiro | -27.850 | -31.756 | 12% |
| Receita Financeira | 1.272 | 3.764 | -66% |
| Despesa Financeira | -29.122 | -35.520 | 18% |
| Lucro (Prejuízo) Operacional | -26.684 | -79.613 | 66% |
| Margem Operacional | -94,0% | -7337,6% | 7244 p.p. |
| Provisão para IR e Contribuição Social | -1.230 | -1.486 | 17% |
| IR e Contribuição Social Diferido | -710 | 4.593 | -115% |
| Minoritários | -3.920 | 3.380 | -216% |
| Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício | -32.544 | -73.126 | 55% |
| Margem Líquida | -114,7% | -6739,7% | 6625 p.p. |

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

| Ativo (R\$ mil) | 1T21 | 4T20 | Var. (%) |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes | 22.689 | 24.773 | -8,4% |
| Títulos e valores mobiliários | 23.188 | 27.177 | -14,7% |
| Contas a receber de clientes | 347.703 | 339.145 | 2,5% |
| Imóveis a comercializar | 171.214 | 186.710 | -8,3% |
| Outros créditos | 23.170 | 23.395 | -1,0% |
| Total do ativo circulante | 587.964 | 601.200 | -2,2% |
| Não Circulante | | | |
| Contas a receber de clientes | 66.415 | 80.745 | -17,7% |
| Imóveis a comercializar | 306.426 | 312.474 | -1,9% |
| Depósitos judiciais | 60.485 | 61.146 | -1,1% |
| Partes relacionadas | 204.030 | 207.307 | -1,6% |
| Adiantamento a parceiros de negócios | 193.890 | 186.847 | 3,8% |
| Impostos e contribuições diferidos | 11.955 | 11.955 | 0,0% |
| Investimentos | 152.978 | 162.781 | -6,0% |
| Imobilizado | 3.996 | 4.474 | -10,7% |
| Intangível | 3.246 | 3.567 | -9,0% |
| Total do Não Circulante | 1.003.421 | 1.031.296 | -2,7% |
| Total do Ativo | 1.591.385 | 1.632.496 | -2,5% |

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

| Passivo (R\$ mil) | 1T21 | 4T20 | Var. (%) |
|---|------------------|------------------|--------------|
| Circulante | | | |
| Financiamento para construção - crédito imobiliário | 848.329 | 871.461 | -2,7% |
| Fornecedores | 45.064 | 43.268 | 4,2% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 54.238 | 54.065 | 0,3% |
| Salários e encargos sociais | 1.365 | 1.155 | 18,2% |
| Impostos e contribuições a recolher | 157.075 | 152.734 | 2,8% |
| Participação dos adm. e empregados a pagar | 0 | 0 | n.a |
| Adiantamento de cliente | 65.439 | 66.076 | -1,0% |
| Partes relacionadas | 197.112 | 200.600 | -1,7% |
| Impostos e contribuições recolhimento diferido | 24.226 | 23.782 | 1,9% |
| Outras contas a pagar | 429.204 | 390.611 | 9,9% |
| Total do Circulante | 1.822.052 | 1.803.752 | 1,0% |
| Não Circulante | | | |
| Financiamento para construção - crédito imobiliário | 6.046 | 11.297 | -46,5% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | - | - | n.a |
| Impostos e contribuições a recolher | 14.185 | 14.432 | -1,7% |
| Provisões para riscos | 187.984 | 209.744 | -10,4% |
| Provisões para garantias de obras | 4.842 | 5.384 | -10,1% |
| Impostos e contribuições diferidos | 23.701 | 23.864 | -0,7% |
| Provisões para perdas de investimento | 115.005 | 117.816 | -2,4% |
| Outras contas a pagar | - | - | n.a |
| Total do Não Circulante | 351.763 | 382.537 | -8,0% |
| Patrimônio Líquido | | | |
| Capital social | 2.611.390 | 2.611.390 | 0,0% |
| Ações em tesouraria | -49.154 | -49.154 | 0,0% |
| Reservas de capital | 70.107 | 70.107 | 0,0% |
| Lucro (Prejuízo) acumulado | -3.198.497 | -3.165.954 | 1,0% |
| Total do Patrimônio Líquido | -566.154 | -533.611 | 6,1% |
| Participação dos não controladores | -16.276 | -20.182 | -19,4% |
| Total do Passivo | 1.591.385 | 1.632.496 | -2,5% |

ANEXO V – Estoque 100%

| VGv (R\$ milhões) - 100% | Pronto | Total |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Ananindeua | 1,4 | 1,4 |
| Aracaju | 5,8 | 5,8 |
| Barueri | 0,9 | 0,9 |
| Belo Horizonte | 0,6 | 0,6 |
| Brasília | 35,7 | 35,7 |
| Campinas | 2,8 | 2,8 |
| Cuiabá | 0,6 | 0,6 |
| Curitiba | 5,8 | 5,8 |
| Duque de Caxias | 18,7 | 18,7 |
| Londrina | 1,1 | 1,1 |
| Manaus | 0,8 | 0,8 |
| Parnamirim | 1,0 | 1,0 |
| Paulínia | 1,6 | 1,6 |
| Porto Alegre | 31,3 | 31,3 |
| Recife | 1,8 | 1,8 |
| Rio de Janeiro | 7,5 | 7,5 |
| Santos | 3,3 | 3,3 |
| São Paulo | 0,8 | 0,8 |
| Xangri-Lá | 3,5 | 3,5 |
| Outras Regiões | 2,2 | 2,2 |
| Total | 127,5 | 127,5 |

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 conseqüente 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.

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 de tempo, 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.