

São Paulo, 17 de março de 2021. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referentes ao quarto trimestre e ao ano de 2020.

**RSID3: R\$ 10,70 por ação**

**Total de ações: 17.153.337**

**Valor de Mercado: R\$ 183,5 MM**

**Aumento de 10 p.p. na VSO de vendas acumulada dos últimos 12 meses**

**Eficiência de revenda de 91% nas unidades distratadas ao longo de 2020**

**Redução de 24% nas despesas administrativas em 2020 vs. 2019**

**Redução de 43% no Endividamento Líquido (% Rossi) em 2020**

**Teleconferência**

18 de Março de 2021  
Em Português com Tradução Simultânea  
10h00 (Brasília) / 09:00 (US ET)  
Número: +55 (11) 2188-0155  
Código: Rossi  
Replay (disponível até 25/03/2021):  
Número de acesso: (+55 11) 2188-0400  
Código: Rossi

**Equipe de Relações  
com Investidores**

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

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

**SUMÁRIO**

<b>Mensagem do CEO</b>	<b>3</b>
<b>Indicadores Operacionais e Financeiros</b>	<b>4</b>
<b>Desempenho Operacional</b>	<b>5</b>
Vendas Contratadas e VSO	5
Rescisão de Vendas	8
Estoque a Valor de Mercado	10
Entregas	11
Custos a Incorrer	11
Banco de Terrenos	12
<b>Desempenho Financeiro</b>	<b>13</b>
Receita Líquida	13
Lucro Bruto e Margem	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	17
Resultado a Apropriar	18
Contas a Receber	18
Imóveis a Comercializar	19
<b>Endividamento</b>	<b>20</b>
<b>Repasse</b>	<b>24</b>
<b>Relacionamento com Auditores Independentes</b>	<b>25</b>
<b>Anexo I - Indicadores 100%</b>	<b>26</b>
<b>Anexo II – Indicadores em IFRS</b>	<b>27</b>
<b>Anexo III – Demonstração de Resultado</b>	<b>28</b>
<b>Anexo IV – Balanço Patrimonial</b>	<b>29</b>
<b>Anexo V – Estoque 100%</b>	<b>31</b>
<b>Glossário</b>	<b>32</b>

**MENSAGEM DO CEO**

O ano de 2020 foi bastante desafiador impactado a partir do mês de março pela pandemia relacionada ao novo coronavírus (COVID-19) e com desdobramentos ao longo do ano. Nos primeiros meses, abril e maio, com o isolamento e demais impactos negativos advindos das restrições impostas pelos estados e municípios, percebemos uma queda na demanda por apartamentos e consequente redução nas vendas da Companhia.

Após este período de ajuste inicial, ao longo do restante do ano, conseguimos restabelecer as metas de vendas propostas para 2020, terminando o ano com uma velocidade de vendas de 18% no 4T20, superior ao índice do 4T19. A velocidade de vendas na janela de 12 meses, encerrada em dezembro, foi de 65,5% frente aos 55,1% apurados em 2019; resultado este que reflete a recuperação nas vendas no 3T20 e 4T20 e o grande esforço operacional da estrutura comercial da Companhia.

Neste ano de 2020, vale destacar também o cumprimento de nossa meta de entrega de 100% dos empreendimentos já lançados, com a obtenção do habite-se dos dois últimos projetos lançados em Porto Alegre e Campinas e a entrega das últimas 401 unidades.

Mesmo neste cenário de incerteza, a Companhia se manteve focada em seu processo de reestruturação financeira, depositando toda a sua atenção e esforços na mitigação de riscos e na execução do seu plano estratégico. Neste contexto é que novas renegociações de dívidas financeiras foram formalizadas junto aos nossos principais credores.

Conforme mencionado no Fato Relevante divulgado ao mercado no último dia 18 de dezembro, a Companhia e o banco Bradesco concluíram, com êxito, um processo que se iniciou em 2017, com a reestruturação e quitação de 93% do saldo atualizado dessa dívida corporativa. Esta quitação foi consumada sem desembolso efetivo de caixa, já que, além da alienação de determinados ativos garantidores destas CCBs, que serviram para amortizar os contratos, também foram obtidos novos descontos no valor aproximado de R\$ 460 milhões.

Além desta negociação com o Bradesco e conforme fato relevante divulgado no dia 22 de dezembro de 2020, a Companhia também formalizou uma nova reestruturação das suas dívidas mantidas junto ao Banco do Brasil. Foram assinados aditamentos dos contratos de dívida corporativa, prevendo que 100% do seu saldo devedor, no valor aproximado de R\$ 288 milhões, será quitado até junho deste ano através da alienação dos seus ativos garantidores e novamente sem desembolso efetivo de caixa.

Assim, a redução expressiva na alavancagem e no endividamento líquido da Companhia verificada neste 4º trimestre de 2020, deve ser seguida por novas reduções ao longo de 2021.

Em paralelo a este esforço de desalavancagem financeira, também tivemos importantes avanços visando a readequação e simplificação da estrutura operacional da Companhia. Neste aspecto, vale destacar:

(i) o encerramento da parceria com o FIP Norcon, que resultou na saída da Companhia da joint venture Norcon Rossi, que tinha sua operação concentrada na cidade de Aracaju; e

(ii) a contínua diminuição em nossas despesas administrativas que, no acumulado do ano, foram reduzidas em 24%, se comparadas ao ano de 2019.

Se as incertezas associadas à nova onda de expansão do COVID-19 forem contidas com a crescente vacinação e imunização da população e a recuperação econômica for de fato confirmada ao longo do ano, acreditamos que a Companhia estará em uma situação ainda melhor do que estava no início do ano passado, para aproveitar este novo ciclo e enfim retomar o lançamento de novos projetos.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni  
CEO

## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	4T20	4T19	Var. (4T20 x 4T19)	2020	2019	Var. (2020 x 2019)
<b>Desempenho Operacional</b>						
Lançamentos - 100%	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - 100%	28,1	37,1	-24,2%	142,2	166,5	-14,6%
Rescisões - 100%	29,8	27,9	6,7%	151,4	149,6	1,2%
Vendas Líquidas - 100%	-1,7	9,2	-118,2%	-9,2	16,9	-154,3%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - % Rossi	26,4	32,0	-17,4%	125,0	150,4	-16,9%
Rescisões - % Rossi	28,0	25,7	9,2%	135,9	141,1	-3,6%
Vendas Líquidas - % Rossi	-1,6	6,3	-125,3%	-10,9	9,3	-217,1%
<b>Desempenho Financeiro</b>						
Receita Líquida	52,5	29,7	76,4%	76,2	60,8	25,3%
Margem Bruta <sup>1</sup>	62,2%	13,2%	49,0 p.p.	44,5%	-4,3%	48,8 p.p.
Margem Bruta (ex juros) <sup>2</sup>	81,5%	44,1%	37,4 p.p.	64,7%	25,0%	39,7 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>3</sup>	-188,5	-63,4	-197,4%	-359,8	-270,4	33,1%
Margem EBITDA Ajustada <sup>3</sup>	-359,3%	-213,1%	-68,6%	-472,4%	-444,8%	6,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido	195,7	23,1	746,6%	14,9	-311,1	-104,8%
Margem Líquida	373,1%	77,7%	380,0%	19,6%	-511,8%	-103,8%
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	531,6	146,5	262,9%	605,4	154,0	293,1%

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

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

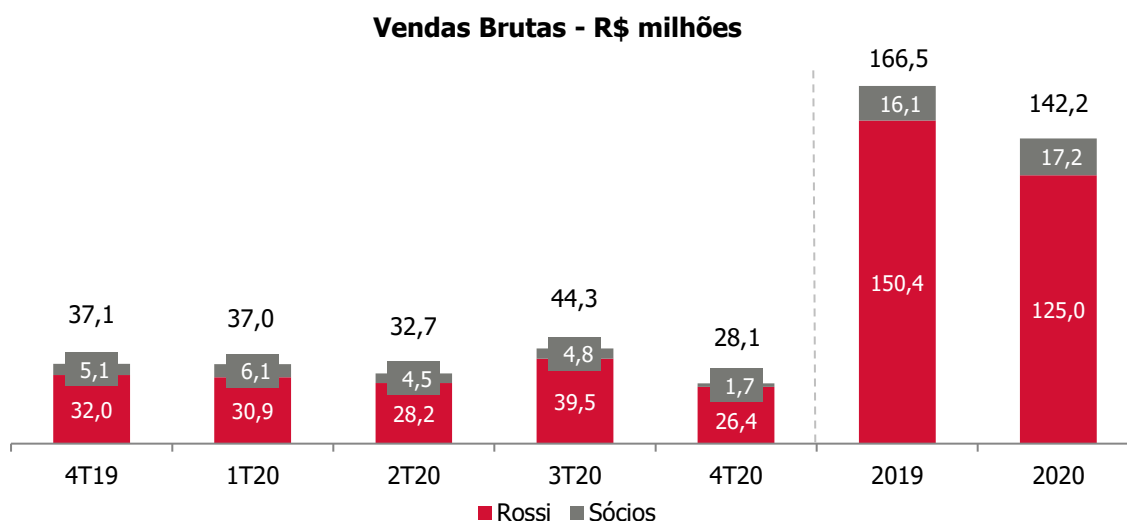
<sup>3</sup> EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

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

## VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 28,1 milhões (R\$ 26,4 milhões parte Rossi), uma queda de 17%, na parte Rossi, se comparado ao 4T19. Já no acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 142,2 milhões (R\$ 125,0 milhões na parte Rossi), também apresentando uma queda de 17% na parte Rossi, comparado ao ano de 2019.

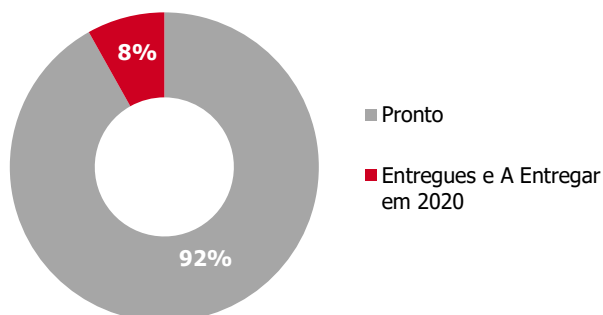


A VSO de vendas, indicador que pondera a performance de vendas com base no estoque inicial, atingiu 18% no 4T20 e, apesar da queda em relação ao 3º trimestre de 2020, houve um aumento de 2 p.p. em relação à performance do mesmo trimestre de 2019.

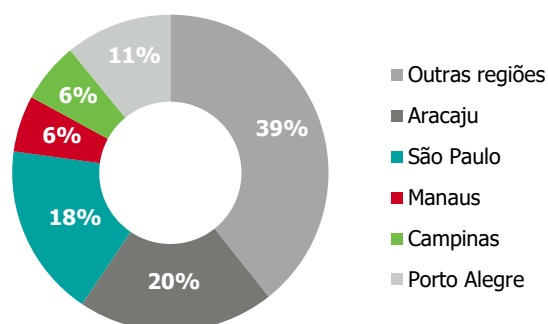
A queda nas vendas deste trimestre e do ano de 2020 refletem, entre outros fatores, (i) a redução natural dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2014 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos; e (ii) os impactos negativos ocasionados pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19), que prejudicaram principalmente a performance comercial do 2T20.

Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi), tanto em função do estágio de andamento das obras quanto por região metropolitana. A participação das vendas de unidades entregues até 2019, sob o total contratado, atingiu 92% no quarto trimestre e no acumulado do ano atingiu 89%. A participação das vendas em outras regiões, consideradas não estratégicas, atingiu 39% no trimestre e 27% no acumulado do ano, em linha com a estratégia de redução mais acelerada nos estoques destas praças.

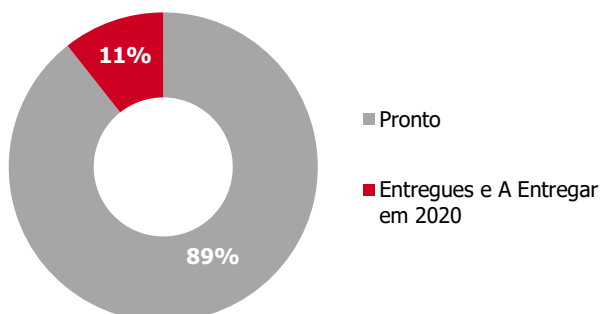
Vendas Brutas 4T20 (% Rossi) - Estágio obra



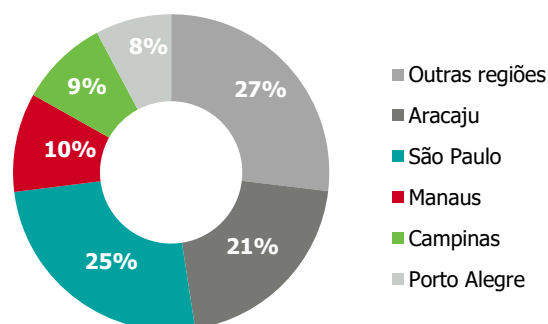
Vendas Brutas 4T20 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2020 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 2020 (% Rossi) - Região



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, no quarto trimestre e no ano de 2020.

Vendas Brutas 4T20 (100%)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	0,5	2,3	2,8
Manaus	1,5	-	1,5
Aracaju	5,3	-	5,3
Porto Alegre	1,9	1,0	2,9
São Paulo	4,7	-	4,7
Outras regiões	10,9	-	10,9
<b>Total</b>	<b>24,8</b>	<b>3,3</b>	<b>28,1</b>

Vendas Brutas 4T20 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	0,5	1,2	1,6
Manaus	1,5	-	1,5
Aracaju	5,3	-	5,3
Porto Alegre	1,9	1,0	2,9
São Paulo	4,7	-	4,7
Outras regiões	10,4	-	10,4
<b>Total</b>	<b>24,3</b>	<b>2,1</b>	<b>26,4</b>

Vendas Brutas 2020 (100%)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	5,4	11,8	17,3
Manaus	12,7	-	12,7
Aracaju	32,3	-	32,3
Porto Alegre	2,3	7,4	9,7
São Paulo	33,2	-	33,2
Outras regiões	37,1	-	37,1
<b>Total</b>	<b>123,0</b>	<b>19,2</b>	<b>142,2</b>

Vendas Brutas 2020 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	5,4	5,9	11,3
Manaus	12,7	-	12,7
Aracaju	25,8	-	25,8
Porto Alegre	2,3	7,4	9,7
São Paulo	31,8	-	31,8
Outras regiões	33,6	-	33,6
<b>Total</b>	<b>111,6</b>	<b>13,3</b>	<b>125,0</b>

As tabelas a seguir apresentam a velocidade de vendas ("VSO") no trimestre e acumulada nos últimos 12 meses considerando os valores proporcionais à participação da Rossi. Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 18%, 2 p.p. superior em relação à performance do 4T19. No acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 66%, um aumento de 10 p.p. em relação ao acumulado de 2019.

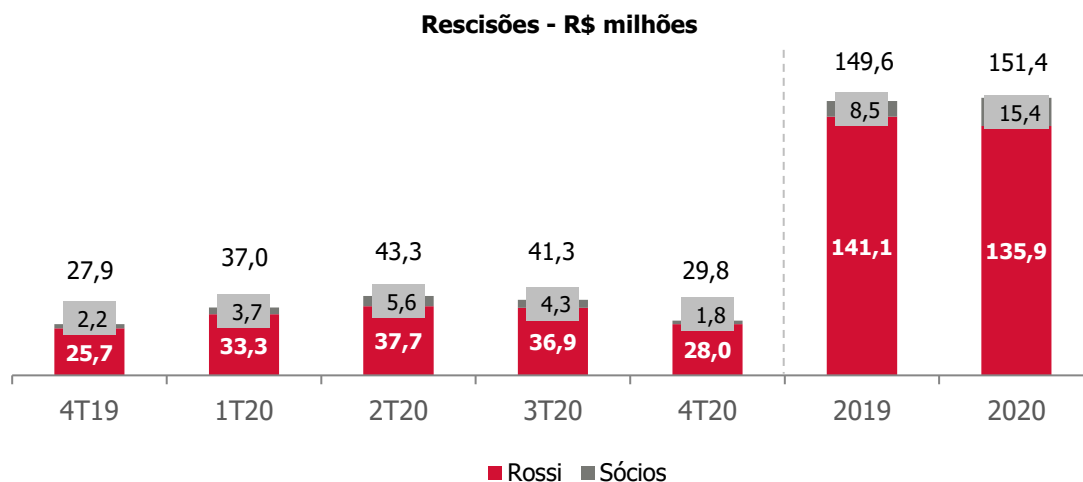
VSO Trimestral   % Rossi	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Estoque Inicial	204,6	190,8	171,9	157,4	147,0
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>204,6</b>	<b>190,8</b>	<b>171,9</b>	<b>157,4</b>	<b>147,0</b>
Vendas Brutas	(32,0)	(30,9)	(28,2)	(39,5)	(26,4)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>15,6%</b>	<b>16,2%</b>	<b>16,4%</b>	<b>25,1%</b>	<b>18,0%</b>
Rescisões	25,7	33,3	37,7	36,9	28,0
Ajustes / Reavaliações	(7,4)	(21,3)	(24,0)	(7,9)	(4,4)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>190,8</b>	<b>171,9</b>	<b>157,4</b>	<b>147,0</b>	<b>144,2</b>

VSO Acumulada em 12 meses   % Rossi	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Estoque Inicial	272,5	228,0	218,9	204,6	190,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>272,5</b>	<b>228,0</b>	<b>218,9</b>	<b>204,6</b>	<b>190,8</b>
Vendas Brutas	(150,3)	(135,6)	(124,7)	(130,6)	(125,0)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>55,1%</b>	<b>59,5%</b>	<b>57,0%</b>	<b>63,8%</b>	<b>65,5%</b>
Rescisões	141,1	132,0	129,4	133,6	135,9
Ajustes / Reavaliações	(72,5)	(52,4)	(66,2)	(60,6)	(57,6)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>190,8</b>	<b>171,9</b>	<b>157,4</b>	<b>147,0</b>	<b>144,2</b>

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\$ 4,4 milhões na parte Rossi).

### RESCISÃO DE VENDAS

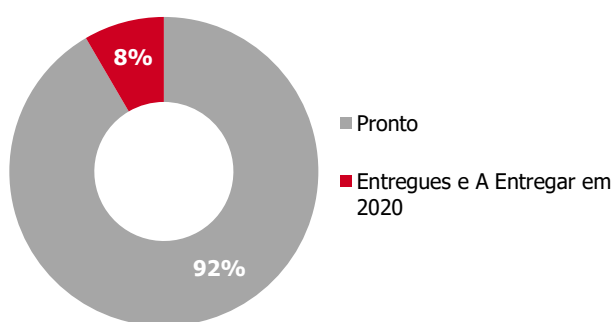
No 4º Trimestre de 2020, as rescisões totalizaram R\$ 29,8 milhões (R\$ 28,0 milhões parte Rossi), registrando um aumento de 9%, na parte Rossi, quando comparada ao mesmo período do ano anterior, e uma queda de 24% em relação ao 3T20. No acumulado do ano, houve uma queda de 4% na parte Rossi em relação ao ano de 2019.



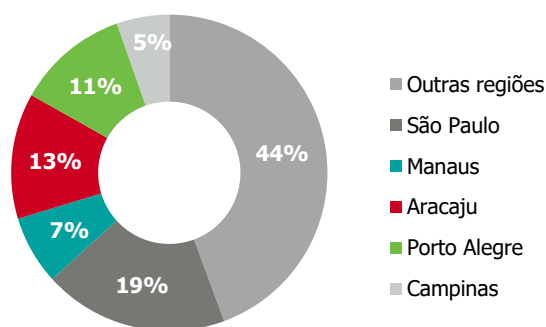
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Do total de unidades rescindidas em 2020, 91% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres e para a contínua geração 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:

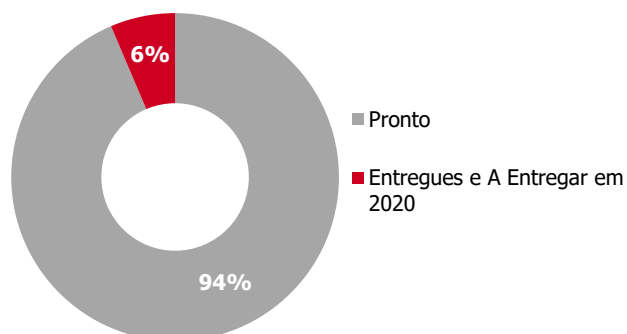
**Rescisão 4T20 (% Rossi) - Estágio da obra**



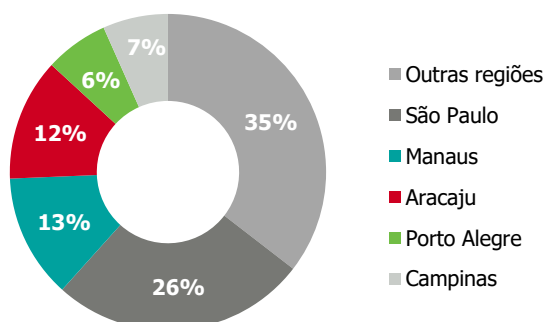
**Rescisão 4T20 (% Rossi) - Região**



**Rescisão 2020 (% Rossi) - Estágio da obra**



**Rescisão 2020 (% 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 quarto trimestre e no ano de 2020:

Rescisão 4T20 (100 %)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	-	3,0	3,0
Manaus	2,0	-	2,0
Aracaju	3,6	-	3,6
Porto Alegre	2,4	0,9	3,2
São Paulo	5,3	-	5,3
Outras regiões	12,7	-	12,7
<b>Total Geral</b>	<b>25,9</b>	<b>3,9</b>	<b>29,8</b>

Rescisão 4T20 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	-	1,5	1,5
Manaus	2,0	-	2,0
Aracaju	3,6	-	3,6
Porto Alegre	2,4	0,9	3,2
São Paulo	5,3	-	5,3
Outras regiões	12,4	-	12,4
<b>Total Geral</b>	<b>25,7</b>	<b>2,4</b>	<b>28,0</b>

Rescisão 2020 (100 %)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	5,1	7,9	13,0
Manaus	17,2	-	17,2
Aracaju	20,4	-	20,4
Porto Alegre	4,1	4,7	8,8
São Paulo	37,6	-	37,6
Outras regiões	54,3	-	54,3
<b>Total Geral</b>	<b>138,7</b>	<b>12,7</b>	<b>151,4</b>

Rescisão 2020 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	5,1	4,0	9,1
Manaus	17,2	-	17,2
Aracaju	17,0	-	17,0
Porto Alegre	4,1	4,7	8,8
São Paulo	35,6	-	35,6
Outras regiões	48,2	-	48,2
<b>Total Geral</b>	<b>127,3</b>	<b>8,7</b>	<b>135,9</b>

### ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 144,2 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 3T20:



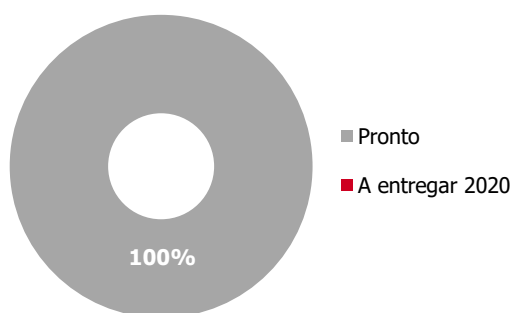
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	0,6	36,4	1,2	-	-	-	38,2
Convencional	1,6	12,5	32,1	19,8	30,1	0,9	97,0
Segmento Econômico	6,7	0,8	-	1,5	-	-	9,0
<b>Total</b>	<b>9,0</b>	<b>49,6</b>	<b>33,4</b>	<b>21,3</b>	<b>30,1</b>	<b>0,9</b>	<b>144,2</b>

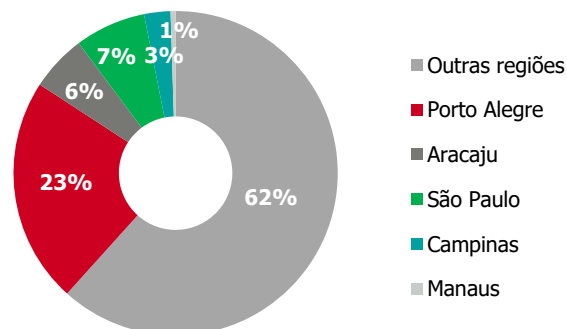
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Comercial	38,2	38,2
Convencional	97,0	97,0
Segmento Econômico	9,0	9,0
<b>Total</b>	<b>144,2</b>	<b>144,2</b>

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

Estoque 4T20 (%Rossi) - Estágio obra



Estoque 4T20 (%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 62% 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	1,1	-	-	1,8	-	0,9	3,8
Manaus	0,4	0,3	-	-	-	-	0,7
Aracaju	-	0,8	4,9	0,8	1,6	-	8,1
Porto Alegre	0,4	-	0,3	10,1	21,6	-	32,5
São Paulo	0,9	-	2,9	-	6,4	-	10,2
Outras regiões	6,2	48,5	25,2	8,5	0,5	-	88,9
<b>Total</b>	<b>9,0</b>	<b>49,6</b>	<b>33,4</b>	<b>21,3</b>	<b>30,1</b>	<b>0,9</b>	<b>144,2</b>

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)	
	Pronto	Total
Campinas	3,8	3,8
Manaus	0,7	0,7
Aracaju	8,1	8,1
Porto Alegre	32,5	32,5
São Paulo	10,2	10,2
Outras regiões	88,9	88,9
<b>Total</b>	<b>144,2</b>	<b>144,2</b>

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

## ENTREGAS

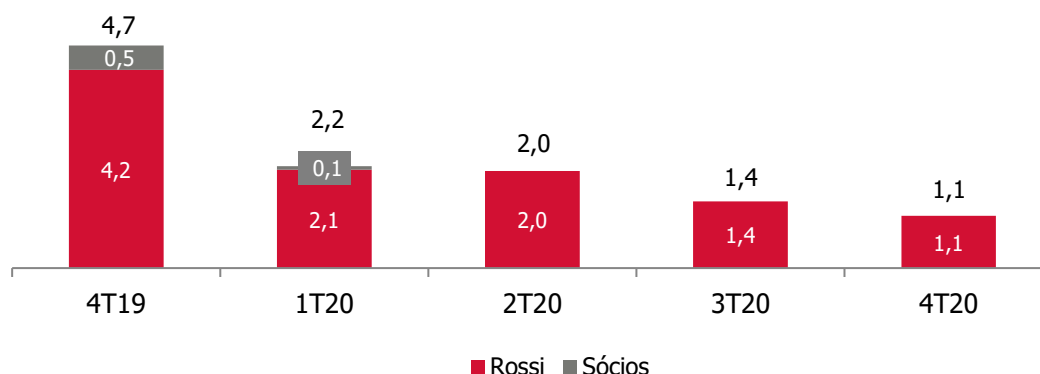
Com a conclusão das últimas obras ao longo de 2020, não há mais empreendimentos a entregar. Em 2020, a Companhia realizou a entrega das últimas 401 unidades.

Trimestre	Linha de Produtos	Unidades	VGW 100% ( R\$ MM)	VGW Rossi ( R\$ MM)
1T20	Loteamento	285	45,4	14,3
2T20	-	-	-	-
3T20	Convencional	116	103,1	103,1
<b>2020</b>		<b>401</b>	<b>148,5</b>	<b>117,4</b>

## CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). No 4T20, o custo a incorrer é de apenas R\$ 1,1 milhão e apresenta uma redução de 74% na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano passado, devido à evolução natural e conclusão das obras entregues ao longo do ano de 2019 e 2020.

## Custos a Incorrer - R\$ milhões



## 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.

Ao final do ano, a segmentação do estoque de terrenos da Companhia, que possui VGV total de R\$ 5,5 bilhões parte Rossi, foi revista. Na nova distribuição, R\$ 4,5 bilhões seguem 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.

Uma parte destes terrenos também pode ser utilizada para quitar a dívida corporativa da Companhia, mantida junto ao Banco do Brasil, conforme 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 nos próximos 12 meses, 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	402,8	29,9	31,6	868,9	1.333,3
Interior de São Paulo	-	-	-	144,5	144,5
<b>Total Geral</b>	<b>402,8</b>	<b>29,9</b>	<b>31,6</b>	<b>1.013,4</b>	<b>1.477,7</b>

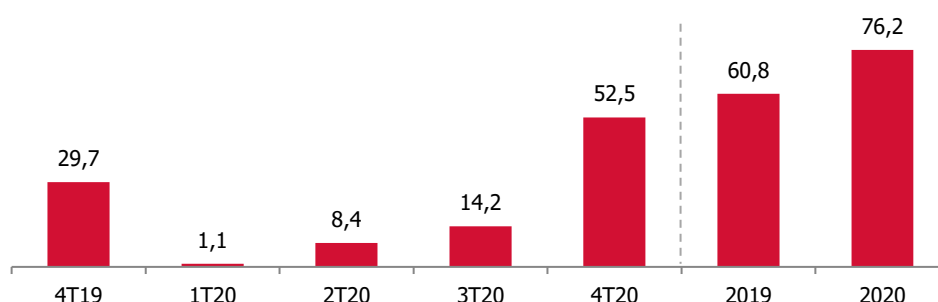
## DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 52,5 milhões no 4T20, registrando um aumento de 76% em relação ao 4T19. Este aumento deve-se, principalmente: (i) à apuração das receitas com unidades vendidas pela antiga joint venture Norcon Rossi, localizada em Aracaju, operação que era consolidada através de equivalência patrimonial até o 3º trimestre de 2020; (ii) ao impacto do aumento do IGP-M no 2º semestre de 2020, principal índice utilizado para correção do Contas a Receber de unidades concluídas; e (iii) ao fato de que parte dos impactos negativos dos distratos realizados entre outubro e dezembro já havia sido provisionada em trimestres anteriores, através da provisão para Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD"). No ano de 2020, a receita líquida atingiu R\$ 76,2 milhões, um aumento de 25% em relação ao ano anterior.

Receita Líquida - R\$ milhões



### CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 19,8 milhões no 4º trimestre de 2020, apresentando uma redução de 23% em comparação ao 4T19. No acumulado do ano, houve redução de 33%, em virtude das menores vendas líquidas realizadas ao longo de 2020.

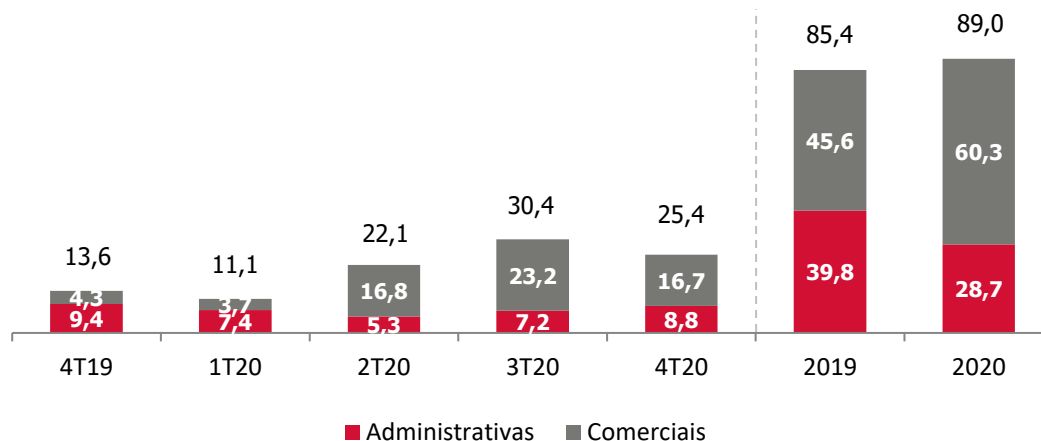
R\$ MM	4T20	4T19	Var. (%)	2020	2019	Var. (%)
Obras + Terrenos	9,7	16,6	-41,6%	26,9	45,6	-41,0%
Encargos financeiros	10,1	9,2	10,0%	15,3	17,8	-13,7%
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>19,8</b>	<b>25,8</b>	<b>-23,2%</b>	<b>42,2</b>	<b>63,5</b>	<b>-33,5%</b>

### LUCRO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto do 4T20 foi de R\$ 32,6 milhões com uma margem bruta de 62%. No acumulado do ano, o lucro bruto foi de R\$ 33,9 milhões e a margem bruta foi de 45%, impactada por eventos não recorrentes verificados ao



## SG&amp;A ( 100%) - R\$ milhões

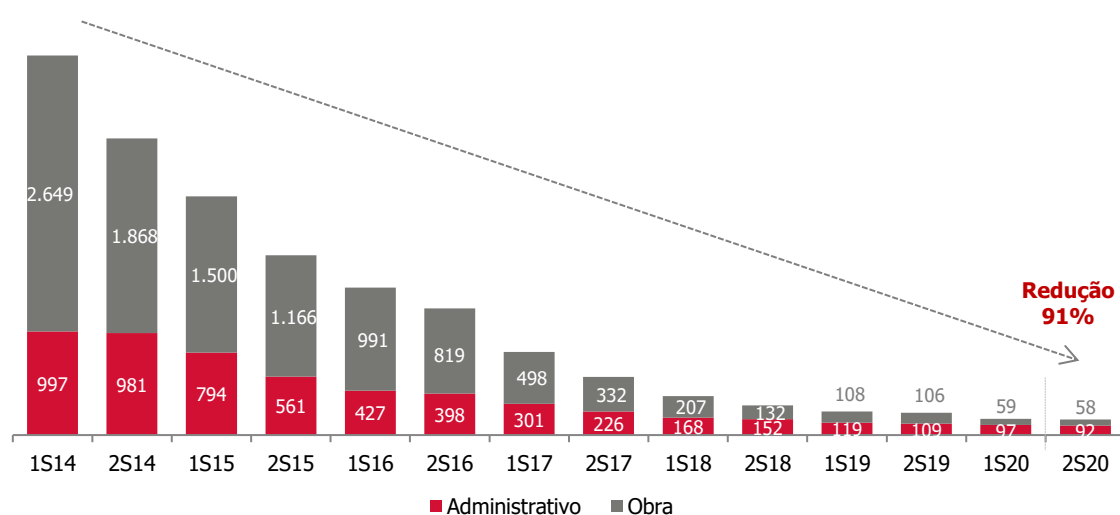


De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 8,8 milhões no 4º trimestre do ano, registrando uma redução de 1% em relação ao 4T19. No acumulado do ano, as despesas administrativas apresentaram uma queda de 24% e as despesas comerciais apresentaram um aumento de 31%, ambas em comparação aos 12 meses de 2019.

R\$ MM	IFRS					
	4T20	4T19	Var. (%)	2020	2019	Var. (%)
Administrativas (a)	8,8	8,9	-1,3%	28,2	37,3	-24,5%
Comerciais (b)	20,2	3,7	449,1%	58,8	45,0	30,7%
Administrativas / Receita Líquida	16,7%	29,9%	-13,2 p.p.	37,0%	61,3%	-24,4 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	38,5%	12,4%	n.a	77,2%	74,0%	3,2 p.p.
<b>(a) + (b)</b>	<b>29,0</b>	<b>12,6</b>	<b>130,4%</b>	<b>87,0</b>	<b>82,3</b>	<b>5,7%</b>
<b>(a) + (b) / Receita Líquida</b>	<b>55,3%</b>	<b>42,3%</b>	<b>13,0 p.p.</b>	<b>114,2%</b>	<b>135,4%</b>	<b>-21,2 p.p.</b>

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 despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 200,7 milhões no quarto trimestre de 2020, apresentando um aumento de 211%, se comparado ao 4T19. No acumulado do ano, estas despesas somam R\$ 306,8 milhões e aumentaram 58%, quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

Este incremento verificado nas despesas do 4º trimestre é efeito do desfazimento da joint venture Norcon Rossi, localizada em Aracaju, e corresponde (i) à baixa do investimento e respectivo ágio contabilizado em anos anteriores na aquisição de terrenos e (ii) à uma provisão para perdas com ativos financeiros, sem expectativa de realização.

**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	4T20		
	IFRS	Não Consolidado	100%
<b>Receita Líquida</b>	<b>52,5</b>	<b>(5,8)</b>	<b>46,7</b>
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>(19,8)</b>	<b>2,7</b>	<b>(17,2)</b>
Obras + Terrenos	(9,7)	0,6	(9,2)
Encargos Financeiros	(10,1)	2,1	(8,0)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>32,6</b>	<b>(3,1)</b>	<b>29,5</b>
Margem Bruta (%)	62,2%	53,9%	63,2%
<b>Lucro Bruto ex juros</b>	<b>42,7</b>	<b>(5,2)</b>	<b>37,5</b>
Margem Bruta ex juros (%)	81,5%	90,3%	80,4%

R\$ MM	2020		
	IFRS	Não Consolidado	100%
<b>Receita Líquida</b>	<b>76,2</b>	<b>15,3</b>	<b>91,5</b>
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>(42,2)</b>	<b>(13,9)</b>	<b>(56,1)</b>
Obras + Terrenos	(26,9)	(13,8)	(40,7)
Encargos Financeiros	(15,3)	(0,1)	(15,4)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>33,9</b>	<b>1,4</b>	<b>35,3</b>
Margem Bruta (%)	44,5%	9,3%	38,6%
<b>Lucro Bruto ex juros</b>	<b>49,3</b>	<b>1,5</b>	<b>50,7</b>
Margem Bruta ex juros (%)	64,7%	9,6%	55,5%

Em 2020, a margem bruta de projetos não consolidados é composta por um mix entre (i) o loteamento lançado em 2017 e entregue este ano, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional e não possui encargos financeiros alocados ao custo, e (ii) os projetos de Aracaju, desenvolvidos no âmbito da joint venture Norcon Rossi, da qual a empresa se retirou no 4º trimestre.



**EBITDA**

O EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 188,5 milhões no trimestre, apresentando uma variação negativa de 197% em comparação ao 4T19. Já, no acumulado do ano, o EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 359,8 milhões, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R\$ MM	4T20	4T19	Var. (%)	2020	2019	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	195,7	23,1	746,6%	14,9	-311,1	-104,8%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	-433,0	-93,2	-364,5%	-425,3	23,0	-1952,0%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	57,4	-3,4	-1802,4%	53,8	-7,8	-792,3%
(+) Depreciação e Amortização	1,2	1,6	-28,0%	5,3	8,0	-33,5%
(+/-) Minoritários	-19,8	-0,7	-2620,7%	-23,9	-0,3	-9256,9%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>-198,6</b>	<b>-72,6</b>	<b>-173,6%</b>	<b>-375,1</b>	<b>-288,2</b>	<b>-30,2%</b>
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	10,1	9,2	10,0%	15,3	17,8	-13,7%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>-188,5</b>	<b>-63,4</b>	<b>-197,4%</b>	<b>-359,8</b>	<b>-270,4</b>	<b>-33,1%</b>
Margem EBITDA Ajustado (%)	-359,3%	-213,1%	-146,2 p.p.	-472,4%	-444,8%	-27,6 p.p.

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

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

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

**RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

O resultado financeiro líquido foi de R\$ 433,0 milhões no quarto trimestre de 2020, ante R\$ 93,2 milhões no mesmo período do ano anterior. A variação deve-se, principalmente, aos descontos financeiros obtidos junto ao banco Bradesco, com a conclusão do processo de reestruturação da dívida corporativa contratada junto ao banco. Excluindo este efeito, o resultado financeiro proforma foi negativo em R\$ 28,8 milhões, em linha com o do 4T19.

R\$ MM	4T20	4T19	Var. (%)	2020	2019	Var. (%)
Receitas Financeiras	465,3	125,5	270,7%	567,1	132,8	327,2%
Despesas Financeiras	-32,3	-32,3	0,0%	-141,8	-155,7	9,0%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>433,0</b>	<b>93,2</b>	<b>364,5%</b>	<b>425,3</b>	<b>-23,0</b>	<b>-1952,0%</b>
Descontos Obtidos	461,8	123,0	275,5%	554,7	123,0	351,0%
<b>Resultado Financeiro pro forma</b>	<b>-28,8</b>	<b>-29,8</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-129,4</b>	<b>-146,0</b>	<b>-11,4%</b>

**LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO**

No 4T20, a Rossi apurou um lucro líquido de R\$ 195,7 milhões, devido aos descontos financeiros obtidos junto ao banco Bradesco e a outros eventos não recorrentes detalhados nos itens acima. No acumulado do ano, o lucro líquido apurado foi de R\$ 14,9 milhões, ante o prejuízo de R\$ 311,1 milhões apurado em 2019.

**RESULTADO A APROPRIAR**

A tabela a seguir apresenta os resultados a apropriar, desconsiderando custos financeiros, impostos, provisão para garantia e descontos concedidos. Com a entrega de todas as obras lançadas pela Companhia, o lucro bruto a apropriar, ao fim do 4T20, é inexpressivo e ligeiramente negativo em R\$ 0,2 milhão.

R\$ MM	4T20	3T20	Var. (%)
Receita Bruta a Apropriar	0,8	1,1	-29,9%
Custos (s/ encargos financeiros)	-1,0	-1,2	-20,0%
<b>Lucro Bruto a Apropriar</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>53,3%</b>
<b>Margem a Apropriar (%)</b>	<b>-29,6%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-16,0 p.p.</b>

A tabela a seguir apresenta a receita e o custo a apropriar das unidades vendidas, segmentadas entre os projetos consolidados e não consolidados. A margem bruta a apropriar de projetos não consolidados é composta basicamente pelas vendas líquidas do loteamento lançado em 2017 e entregue este ano, que apresenta margens superiores à de projetos de incorporação imobiliária convencional.

R\$ MM	2020
Consolidado	0,8
Não consolidado	0,3
<b>Receita a apropriar</b>	<b>1,0</b>
Consolidado	(1,0)
Não consolidado	(0,1)
<b>Custo a apropriar</b>	<b>(1,1)</b>
Consolidado	-29,6%
Não consolidado	57,9%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>-6,9%</b>

**CONTAS A RECEBER**

O saldo de contas a receber de clientes em IFRS, mais o 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\$ 420,6 milhões, registrando uma variação de apenas 0,5% em relação ao trimestre anterior.

R\$ MM	4T20	3T20	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>339,1</b>	<b>334,6</b>	<b>1,3%</b>
Unidades em obras	30,6	34,6	-11,6%
Unidades prontas	285,5	276,9	3,1%
Terrenos a receber	23,1	23,1	0,0%
<b>Longo Prazo</b>	<b>80,7</b>	<b>82,7</b>	<b>-2,3%</b>
Unidades em obras	4,3	5,2	-16,4%
Unidades prontas	57,9	59,0	-1,8%
Terrenos a receber	18,5	18,5	0,0%
<b>Total</b>	<b>419,9</b>	<b>417,3</b>	<b>0,6%</b>
<b>Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC</b>			
Curto Prazo	0,6	0,9	-29,3%
Longo Prazo	0,1	0,2	-31,9%
<b>Total</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>	<b>-29,9%</b>
<b>Total do contas a receber</b>	<b>420,6</b>	<b>418,4</b>	<b>0,5%</b>

## IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. Com a conclusão e entrega das últimas obras em andamento e com a nova reestruturação da dívida corporativa e os descontos financeiros obtidos 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	4T20	3T20	Var. (%)
Imóveis concluídos	186,7	203,0	-8,0%
Imóveis em construção	-	38,5	-100,0%
Terrenos para futuras incorporações	312,5	267,8	16,7%
Encargos capitalizados	-	16,0	-100,0%
<b>Total</b>	<b>499,2</b>	<b>525,3</b>	<b>-5,0%</b>

**ENDIVIDAMENTO**

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 4T20 com uma posição de caixa de R\$ 51,9 milhões e endividamento total de R\$ 883 milhões. Como resultado, a Companhia apresentou uma redução expressiva no seu endividamento líquido de 37%, quando comparado ao trimestre anterior.

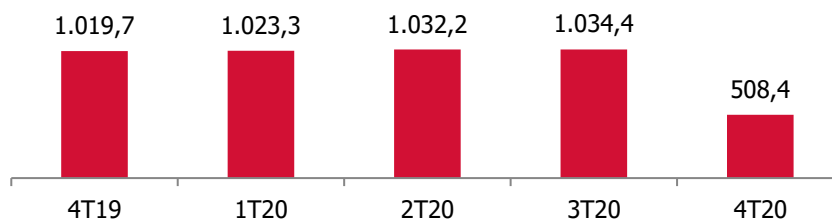
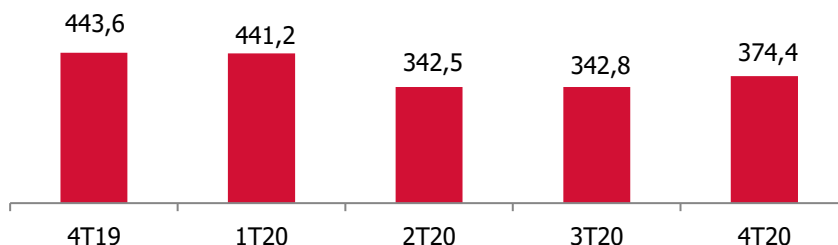
R\$ MM	4T20	3T20	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>871,5</b>	<b>927,2</b>	<b>-6,0%</b>
<b>Financiamento para construção</b>	<b>403,1</b>	<b>853,2</b>	<b>-52,7%</b>
SFH	374,4	288,4	29,8%
CCB <sup>1</sup>	28,8	564,8	-94,9%
Capital de Giro	464,5	63,6	630,1%
Cessão de Crédito	3,8	10,3	-63,2%
<b>Longo Prazo</b>	<b>11,3</b>	<b>450,1</b>	<b>-97,5%</b>
<b>Financiamento para construção</b>	<b>0,0</b>	<b>54,4</b>	<b>-100,0%</b>
SFH	0,0	54,4	-100,0%
CCB <sup>1</sup>	0,0	0,0	n.a
Capital de Giro	11,3	395,6	-97,1%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.a
<b>Dívida Bruta</b>	<b>882,8</b>	<b>1.377,2</b>	<b>-35,9%</b>
Disponibilidades financeiras	51,9	49,5	4,9%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>830,8</b>	<b>1.327,7</b>	<b>-37,4%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>496,9</b>	<b>-1.328,1</b>	<b>n.a</b>

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

Conforme divulgado em fato relevante do dia 18 de dezembro de 2020, a Companhia e o banco Bradesco concluíram, com êxito, a reestruturação da dívida corporativa contratada junto ao banco, resultando na quitação de 93% do seu saldo atualizado.

Esta quitação foi consumada sem desembolso efetivo de caixa pela Companhia. Além da alienação de determinados ativos garantidores destas CCBs<sup>1</sup>, que serviram para amortizar os contratos, também foram obtidos novos descontos financeiros no valor de R\$ 462 milhões.

No acumulado dos últimos 12 meses, houve uma redução de 50% nas dívidas corporativas e de 16% 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**

Por fim, cabe destacar também que, conforme fato relevante divulgado no dia 22 de dezembro de 2020, a Companhia formalizou uma nova reestruturação das suas dívidas mantidas junto ao Banco do Brasil. Foram assinados aditamentos (i) de um contrato de financiamento à produção ("SFH") de aproximadamente R\$ 24 milhões, com a alteração na forma de pagamento e uma extensão na data de vencimento, e (ii) dos contratos de dívida corporativa, que preveem que 100% da dívida confessada junto ao banco, no valor aproximado de R\$ 288 milhões, será quitada até junho de 2021 através da alienação dos seus ativos garantidores e sem desembolso efetivo de caixa. Assim, são esperadas novas reduções no endividamento da Companhia ao longo dos próximos trimestres.

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. Percebemos que algumas ações que tomamos, principalmente referentes à centralização na Rossi Residencial do caixa excedente nas SPE's, geram efeitos nos números IFRS e no proporcional que podem dificultar o entendimento da geração de caixa operacional propriamente dita. A geração de caixa operacional continuará sendo apresentada nestas três visões, enquanto forem necessárias para o pleno entendimento da companhia no que tange à geração de caixa.

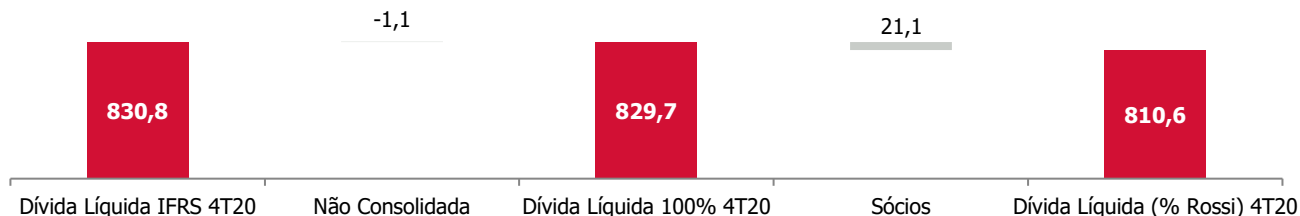
R\$ MM	IFRS				
	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.463,3</b>	<b>1.464,6</b>	<b>1.374,8</b>	<b>1.377,2</b>	<b>882,8</b>
Disponibilidades financeiras	69,0	63,3	42,5	49,5	51,9
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.394,3</b>	<b>1.401,3</b>	<b>1.332,2</b>	<b>1.327,7</b>	<b>830,8</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>141,5</b>	<b>(7,0)</b>	<b>69,0</b>	<b>4,5</b>	<b>496,9</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>563,5</b>

R\$ MM	100%				
	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.510,3</b>	<b>1.510,0</b>	<b>1.419,5</b>	<b>1.417,6</b>	<b>883,2</b>
Disponibilidades financeiras	72,7	66,6	45,6	54,2	53,4
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.437,6</b>	<b>1.443,4</b>	<b>1.373,9</b>	<b>1.363,3</b>	<b>829,7</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>148,6</b>	<b>(5,8)</b>	<b>69,5</b>	<b>10,5</b>	<b>533,6</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>607,8</b>

R\$ MM	Proporcional				
	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.487,1</b>	<b>1.487,0</b>	<b>1.395,8</b>	<b>1.395,1</b>	<b>863,1</b>
Disponibilidades financeiras	71,1	65,1	44,5	52,9	52,5
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.416,0</b>	<b>1.422,0</b>	<b>1.351,3</b>	<b>1.342,2</b>	<b>810,6</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>146,5</b>	<b>(6,0)</b>	<b>70,6</b>	<b>9,1</b>	<b>531,6</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>605,4</b>

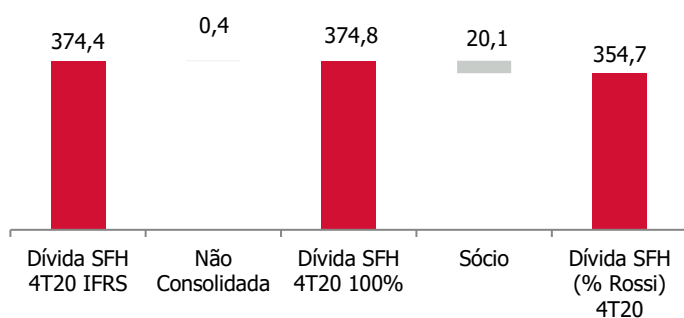
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

**Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhões**

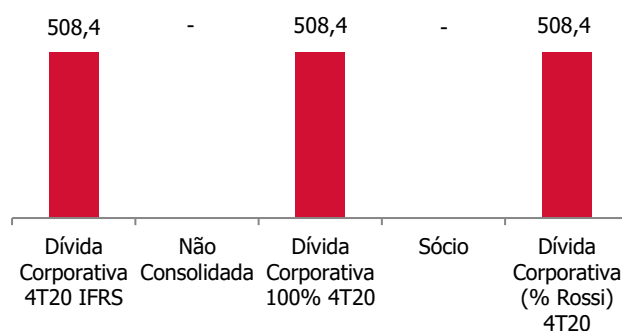


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

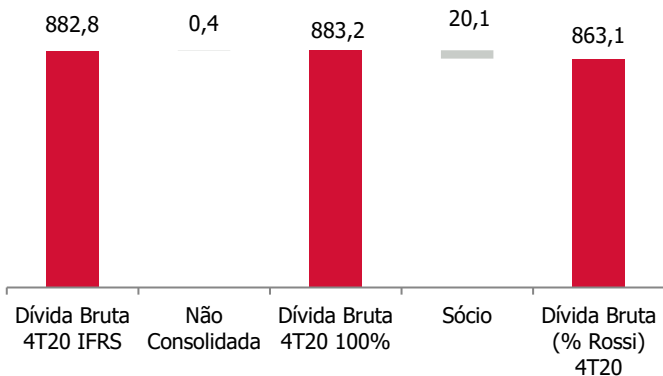
**Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM**



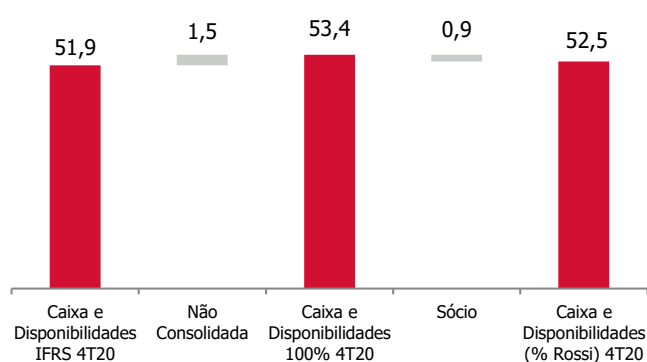
**Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM**



**Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM**

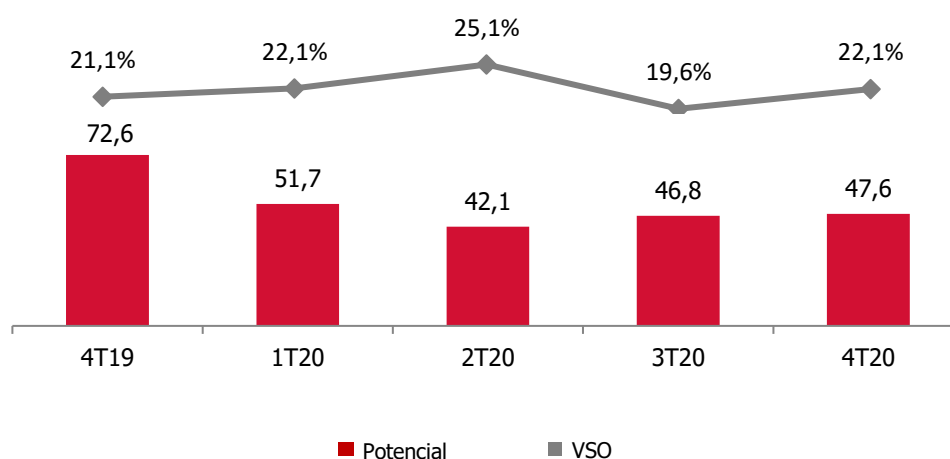


**Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM**

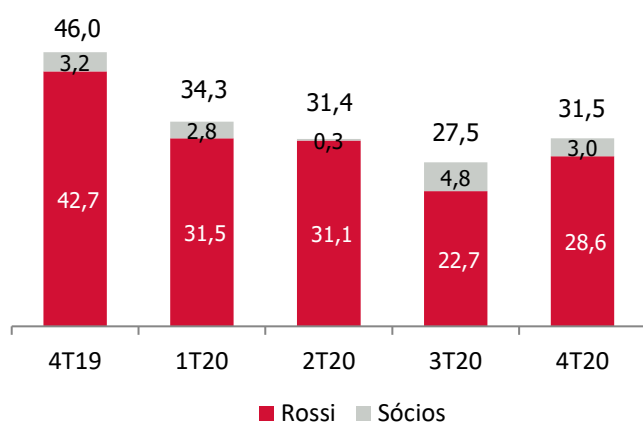
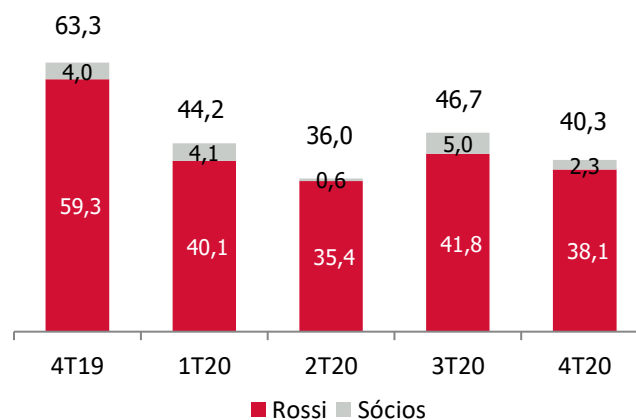


**REPASSE**

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 quarto trimestre de 2020 atingiu 22%, um aumento de 1 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

**Velocidade de Repasse - VSO**

A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 40,3 milhões no trimestre (R\$ 38,1 milhões parte Rossi), apresentando uma queda de 36% na parte Rossi em relação ao 4T19. Esta variação deve-se principalmente à redução do saldo devedor de contratos potenciais de repasse, mas também é explicada pela queda no volume de novas assinaturas no trimestre 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 Grant Thornton 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%	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Estoque inicial	221,2	204,0	182,3	166,4	154,1
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>221,2</b>	<b>204,0</b>	<b>182,3</b>	<b>166,4</b>	<b>154,1</b>
Vendas Brutas	(37,1)	(37,0)	(32,7)	(44,3)	(28,1)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>16,8%</b>	<b>18,2%</b>	<b>18,0%</b>	<b>26,6%</b>	<b>18,2%</b>
Rescisão	27,9	37,0	43,3	41,3	29,8
Ajustes/Reavaliação	(8,0)	(21,7)	(26,5)	(9,2)	(6,9)
<b>Estoque final do período</b>	<b>204,0</b>	<b>182,3</b>	<b>166,4</b>	<b>154,1</b>	<b>148,8</b>

VSO acumulada em 12 meses   100%	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Estoque inicial	311,7	248,2	237,2	221,2	204,0
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>311,7</b>	<b>248,2</b>	<b>237,2</b>	<b>221,2</b>	<b>204,0</b>
Vendas Brutas	(166,5)	(153,0)	(143,4)	(151,2)	(142,2)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>53,4%</b>	<b>61,6%</b>	<b>60,5%</b>	<b>68,3%</b>	<b>69,7%</b>
Rescisão	149,7	140,4	142,7	149,5	151,3
Ajustes/Reavaliação	(90,9)	(53,4)	(70,1)	(65,4)	(64,3)
<b>Estoque final do período</b>	<b>204,0</b>	<b>182,3</b>	<b>166,4</b>	<b>154,1</b>	<b>148,8</b>

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

VSO Trimestral Consolidado IFRS	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Estoque inicial	176,8	170,0	155,3	143,9	137,3
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>176,8</b>	<b>170,0</b>	<b>155,3</b>	<b>143,9</b>	<b>137,3</b>
Vendas Brutas	(18,3)	(26,0)	(23,2)	(32,8)	(25,1)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>10,3%</b>	<b>15,3%</b>	<b>14,9%</b>	<b>22,8%</b>	<b>18,3%</b>
Rescisão	18,8	34,1	36,2	33,3	26,8
Ajustes/Reavaliação	(7,3)	(22,7)	(24,5)	(7,1)	1,2
<b>Estoque final do período</b>	<b>170,0</b>	<b>155,3</b>	<b>143,9</b>	<b>137,3</b>	<b>140,2</b>

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Estoque inicial	44,4	34,0	27,0	22,5	16,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>44,4</b>	<b>34,0</b>	<b>27,0</b>	<b>22,5</b>	<b>16,8</b>
Vendas Brutas	(18,8)	(11,0)	(9,5)	(11,5)	(3,0)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>42,4%</b>	<b>32,3%</b>	<b>35,3%</b>	<b>51,0%</b>	<b>17,8%</b>
Rescisão	9,1	2,9	7,1	7,9	3,0
Ajustes/Reavaliação	(0,7)	1,0	(2,0)	(2,2)	(8,1)
<b>Estoque final do período</b>	<b>34,0</b>	<b>27,0</b>	<b>22,5</b>	<b>16,8</b>	<b>8,7</b>

## ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	4T20	4T19	Var. (%) 4T20 vs. 4T19	2020	2019	Var. (%) 2020 vs. 2019
<b>Receita Operacional Bruta</b>						
Venda de imóveis e serviços	55.778	29.599	88%	77.002	64.416	20%
Impostos sobre vendas	-3.322	140	-2474%	-843	-3.627	77%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>52.456</b>	<b>29.739</b>	<b>76%</b>	<b>76.159</b>	<b>60.789</b>	<b>25%</b>
<b>Custo dos imóveis e serviços</b>	<b>-19.827</b>	<b>-25.826</b>	<b>23%</b>	<b>-42.234</b>	<b>-63.377</b>	<b>33%</b>
Obras e terrenos	-9.723	-16.638	42%	-26.890	-45.594	41%
Encargos financeiros	-10.104	-9.188	-10%	-15.344	-17.783	14%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>32.629</b>	<b>3.913</b>	<b>734%</b>	<b>33.925</b>	<b>-2.588</b>	<b>-1411%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>62,2%</b>	<b>13,2%</b>	<b>49 p.p.</b>	<b>44,5%</b>	<b>-4,3%</b>	<b>49 p.p.</b>
<b>Margem Bruta (ex juros)</b>	<b>81,5%</b>	<b>44,1%</b>	<b>37 p.p.</b>	<b>64,7%</b>	<b>25,0%</b>	<b>40 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-232.395</b>	<b>-78.125</b>	<b>-197%</b>	<b>-414.378</b>	<b>-293.579</b>	<b>-41%</b>
Administrativas	-8.785	-8.900	1%	-28.165	-37.289	24%
Comerciais	-20.201	-3.679	-449%	-58.820	-45.008	-31%
Depreciação e Amortização	-1.181	-1.641	28%	-5.309	-7.986	34%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.525	655	-333%	-15.236	-9.601	-59%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-200.703	-64.560	-211%	-306.848	-193.695	-58%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>-199.766</b>	<b>-74.212</b>	<b>-169%</b>	<b>-380.453</b>	<b>-296.167</b>	<b>-28%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>433.039</b>	<b>93.231</b>	<b>364%</b>	<b>425.314</b>	<b>-22.965</b>	<b>-1952%</b>
Receita Financeira	465.316	125.522	271%	567.070	132.754	327%
Despesa Financeira	-32.277	-32.291	0%	-141.756	-155.719	9%
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b>233.273</b>	<b>19.019</b>	<b>1127%</b>	<b>44.861</b>	<b>-319.132</b>	<b>-114%</b>
<b>Margem Operacional</b>	<b>444,7%</b>	<b>64,0%</b>	<b>381 p.p.</b>	<b>58,9%</b>	<b>-525,0%</b>	<b>584 p.p.</b>
Provisão para IR e Contribuição Social	-68.642	-543	-12541%	-70.750	-8.210	-762%
IR e Contribuição Social Diferido	11.254	3.914	188%	16.973	15.978	6%
Minoritários	19.834	729	2621%	23.860	255	9257%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>195.719</b>	<b>23.119</b>	<b>747%</b>	<b>14.944</b>	<b>-311.109</b>	<b>-105%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>373,1%</b>	<b>77,7%</b>	<b>295 p.p.</b>	<b>19,6%</b>	<b>-511,8%</b>	<b>531 p.p.</b>

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	4T20	3T20	Var. (%)
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes	24.773	20.935	18,3%
Títulos e valores mobiliários	27.177	28.604	-5,0%
Contas a receber de clientes	339.145	334.639	1,3%
Imóveis a comercializar	186.710	257.547	-27,5%
Outros créditos	23.395	35.994	-35,0%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>601.200</b>	<b>677.719</b>	<b>-11,3%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber de clientes	80.745	82.668	-2,3%
Imóveis a comercializar	312.474	267.783	16,7%
Depósitos judiciais	61.146	61.051	0,2%
Partes relacionadas	207.307	212.541	-2,5%
Adiantamento a parceiros de negócios	186.847	246.316	-24,1%
Impostos e contribuições diferidos	11.955	0	100,0%
Investimentos	162.781	273.618	-40,5%
Imobilizado	4.474	4.510	-0,8%
Intangível	3.567	3.887	-8,2%
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>1.031.296</b>	<b>1.152.374</b>	<b>-10,5%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.632.496</b>	<b>1.830.093</b>	<b>-10,8%</b>

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	4T20	3T20	Var. (%)
<b>Circulante</b>			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	871.461	927.173	-6,0%
Fornecedores	43.268	171.892	-74,8%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	54.065	69.344	-22,0%
Salários e encargos sociais	1.155	1.512	-23,6%
Impostos e contribuições a recolher	152.734	73.817	106,9%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.a
Adiantamento de cliente	66.076	65.756	0,5%
Partes relacionadas	200.600	233.525	-14,1%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	23.782	20.539	15,8%
Outras contas a pagar	390.611	205.541	90,0%
<b>Total do Circulante</b>	<b>1.803.752</b>	<b>1.769.099</b>	<b>2,0%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	11.297	450.075	-97,5%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	n.a
Impostos e contribuições a recolher	14.432	17.531	-17,7%
Provisões para riscos	209.744	200.143	4,8%
Provisões para garantias de obras	5.384	5.370	0,3%
Impostos e contribuições diferidos	23.864	18.627	28,1%
Provisões para perdas de investimento	117.816	115.226	2,2%
Outras contas a pagar	-	-	n.a
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>382.537</b>	<b>806.972</b>	<b>-52,6%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
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	-3.165.954	-3.361.672	-5,8%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>-533.611</b>	<b>-729.329</b>	<b>-26,8%</b>
Participação dos não controladores	-20.182	-16.649	21,2%
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.632.496</b>	<b>1.830.093</b>	<b>-10,8%</b>

**ANEXO V – Estoque 100%**

VGv (R\$ milhões) - 100%	Pronto	2020	Total
Ananindeua	1,8	-	1,8
Aracaju	6,4	-	6,4
Barueri	6,4	-	6,4
Belo Horizonte	1,1	-	1,1
Brasília	35,8	-	35,8
Campinas	2,6	-	2,6
Cuiabá	0,7	-	0,7
Curitiba	9,5	-	9,5
Duque de Caxias	22,6	-	22,6
Londrina	5,0	-	5,0
Manaus	0,7	-	0,7
Parnamirim	1,0	-	1,0
Paulínia	1,8	-	1,8
Porto Alegre	32,5	-	32,5
Recife	1,7	-	1,7
Rio de Janeiro	9,6	-	9,6
Santos	2,9	-	2,9
São Paulo	0,8	-	0,8
Xangri-Lá	3,5	-	3,5
Outras Regiões	2,3	-	2,3
<b>Total</b>	<b>148,8</b>	<b>-</b>	<b>148,8</b>

**GLOSSÁRIO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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