

São Paulo, 14 de maio de 2018. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referente ao primeiro trimestre de 2018.

RSID3: R\$ 6,21 por ação

Total de ações: 17.153.337

Valor de Mercado: R\$106,5 MM

Redução de 27% nas Rescisões (% Rossi) vs. 4T17

59% das unidades distratas no 1T18 já foram revendidas

Redução de 30% nas Despesas Administrativas vs. 1T17

Desfazimento da Joint Venture com atuação em Manaus

Teleconferência

15 de maio de 2018
Em Português com Tradução Simultânea
11h30 (Brasília) / 10:30 (US ET)
Número: +55 (11) 3127-4971 ou (11) 3728-5971
Código: Rossi
Replay (disponível até 22/05/2018):
Número de acesso: (+55 11) 3127-4999
Código: 66479541

**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
Lançamentos	5
Vendas Contratadas e VSO	5
Rescisão de Vendas	7
Estoque a Valor de Mercado	8
Entregas	10
Custos a Incorrer	10
Banco de Terrenos	11
Desempenho Financeiro	12
Receita Líquida	12
Lucro Bruto e Margem	13
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

O ano de 2018 se iniciou e o processo de reestruturação operacional e financeira da Rossi continua a todo vapor.

Uma das marcas desse processo de transição entre o ciclo vivido nos últimos anos, de expansão geográfica e crescimento da Companhia em âmbito nacional, e o ciclo que se inicia em 2018, de volta às origens, focado em extrair o máximo de valor do nosso potencial e das nossas principais virtudes, está na simplificação da estrutura operacional da Companhia.

Por isso, pode-se dizer que o grande evento deste 1º trimestre de 2018 foi a conclusão do processo de desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, empresa do grupo que atuava nos mercados de Manaus e Belém.

Sem que houvesse a necessidade de desembolso de caixa pela Companhia, Rossi e Capital desfizeram a parceria dividindo os ativos existentes e, além do impacto evidente sobre os principais indicadores operacionais e financeiros, principalmente se analisadas as informações nas visões 100% e IFRS, o desfazimento dessa Joint Venture contribuirá para que a Companhia foque suas atenções em regiões consideradas estratégicas, onde estarão concentrados os futuros lançamentos.

Nesse sentido, nosso estoque de terrenos não sofreu alteração nesse trimestre, com exceção das áreas que foram transferidas para o sócio no desfazimento da parceria com a Construtora Capital, e continuamos a desenvolver e trabalhar na aprovação dos projetos que compõem o VGV de R\$ 1,3 bilhão, na parte Rossi, e que têm potencial de lançamento no curto prazo. Alguns desses projetos deverão ser lançados no 2º semestre, porém, apenas à medida que a dinâmica do mercado imobiliário permita uma gestão eficiente dos riscos envolvidos no negócio.

Falando um pouco sobre os resultados operacionais, no 1T18, a Companhia apresentou uma queda de 3,1 pontos percentuais no VSO de vendas ante o último trimestre, já que, embora os principais indicadores econômicos demonstrem uma tendência de retomada da atividade econômica, essa recuperação tem sido mais lenta que a prevista e incapaz de afetar de forma relevante os índices de emprego e renda, que são pilares fundamentais para o desenvolvimento sustentável da atividade imobiliária.

Em contrapartida, nosso nível de distratos caiu 27%. Parte dessa queda já é reflexo da reestruturação da área de atendimento a clientes, que aproximou a área comercial com as áreas de repasse e retenção de clientes e que também contribuiu para a manutenção do alto índice de revenda das unidades rescindidas dentro do próprio trimestre (59%).

Por fim, acho que vale um último destaque para o esforço que a Companhia continua fazendo, ano a ano, para reduzir custos e otimizar sua estrutura administrativa. Neste trimestre, o G&A da Companhia apresentou redução de 30% em relação ao 1T17 que, por sua vez, já havia sido 36% menor do que o do 1T16.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni
CEO

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	1T18	1T17	Var.	4T17	Var.
Desempenho Operacional					
Lançamentos - 100%	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - 100%	123,2	291,8	-57,8%	168,4	-26,8%
Rescisões - 100%	72,4	180,9	-60,0%	109,1	-33,6%
Vendas Líquidas - 100%	50,8	110,9	-54,2%	59,3	-14,3%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - % Rossi	94,2	229,6	-59,0%	136,5	-31,0%
Rescisões - % Rossi	60,7	124,3	-51,2%	83,4	-27,2%
Vendas Líquidas - % Rossi	33,5	105,3	-68,2%	53,1	-36,9%
Desempenho Financeiro					
Receita Líquida	59,9	138,6	-56,8%	76,2	-21,4%
Margem Bruta ¹	-19,6%	-1,7%	-17,9 p.p.	2,3%	-9,5 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	18,2%	10,0%	8,2 p.p.	26,8%	-0,3 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-66,8	-60,5	-10,4%	-46,7	43,0%
Margem EBITDA Ajustada ³	-111,6%	-43,7%	-67,9 p.p.	-61,3%	0,8 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	-142,9	-162,9	12,3%	141,8	-200,8%
Margem Líquida	-238,5%	-117,5%	-121,0 p.p.	186,1%	-2,3 p.p.
Dívida Líquida / PL (%) - % Rossi	822,3%	411,2%	411,1 p.p.	513,8%	0,6 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	12,5	16,8	25,8%	323,1	-96,1%

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.

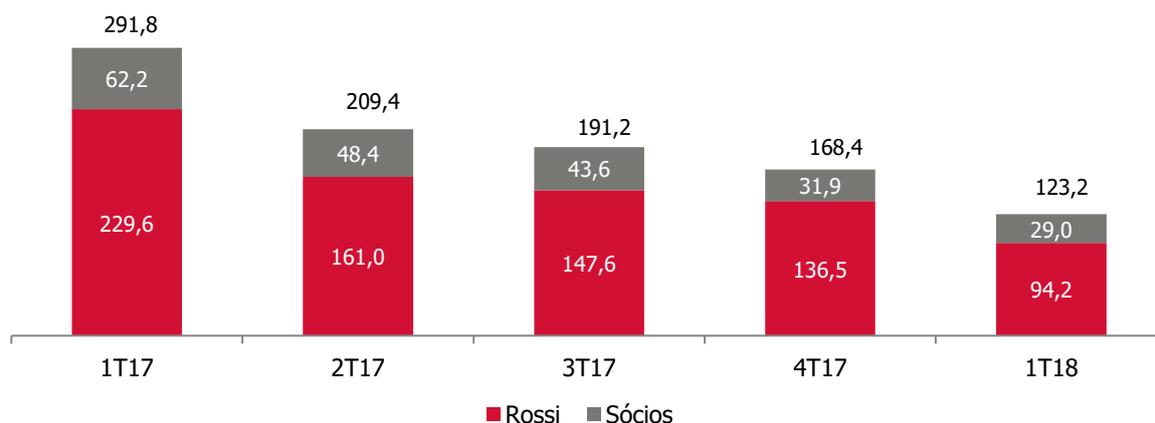
LANÇAMENTOS

Não houve novos lançamentos no 1T18.

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as Vendas Brutas Contratadas totalizaram R\$ 123,2 milhões (R\$ 94,2 milhões parte Rossi), uma queda de 59% quando comparado ao 1º trimestre de 2017 e de 31% se comparado ao trimestre anterior.

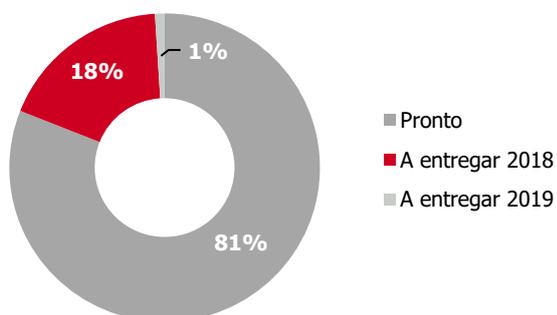
Vendas Brutas - R\$ milhões



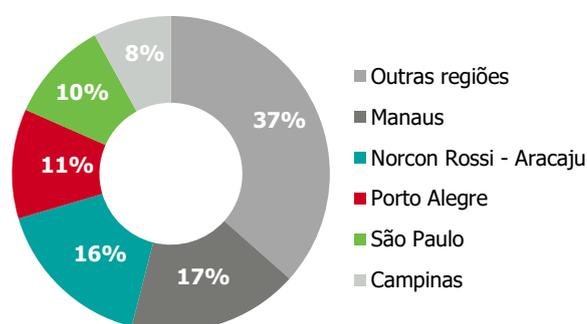
Uma parte dessa queda nas Vendas Brutas Consolidadas frente ao 4T17 (R\$ 9,4 milhões) refere-se a alienação de participação em alguns dos projetos de Manaus, que foram transferidos para a Construtora Capital no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi.

Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana. Neste trimestre, a participação da venda de unidades prontas sob o total contratado atingiu 81%. A participação das vendas de outras regiões consideradas não estratégicas atingiu 37%, em linha com a estratégia de redução de estoque nessas praças.

Vendas Brutas 1T18 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 1T18 (% 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 primeiro trimestre:

Vendas Brutas 1T18 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	6,6	-	5,1	11,7
Manaus	16,4	-	-	16,4
Norcon Rossi - Aracaju	22,2	-	-	22,2
Porto Alegre	6,9	3,7	-	10,6
São Paulo	1,4	8,6	-	10,0
Outras regiões	47,8	4,5	-	52,3
Total	101,3	16,8	5,1	123,2

Vendas Brutas 1T18 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	5,9	-	1,6	7,5
Manaus	16,4	-	-	16,4
Norcon Rossi - Aracaju	15,5	-	-	15,5
Porto Alegre	6,9	3,7	-	10,6
São Paulo	1,2	8,6	-	9,8
Outras regiões	30,1	4,4	-	34,5
Total	76,0	16,6	1,6	94,2

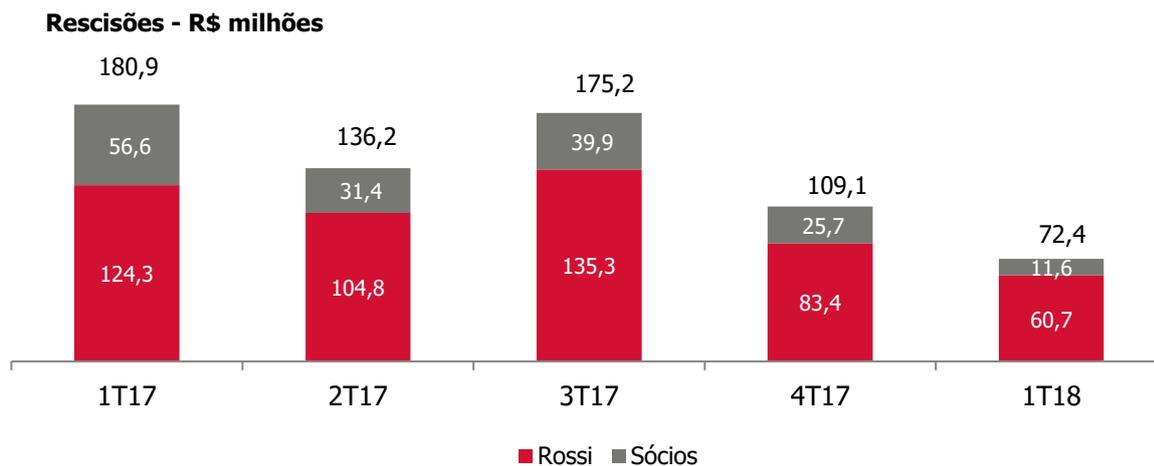
As tabelas a seguir apresentam a velocidade de vendas ("VSO") no trimestre e acumulada nos últimos 12 meses considerando os valores proporcionais à participação da Rossi. Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 14%, enquanto que no acumulado dos últimos 12 meses a VSO foi de 50%.

VSO Trimestral % Rossi	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Estoque Inicial	1.253,1	1.056,8	842,8	813,6	686,9
Lançamentos	-	-	14,3	-	-
El + Lançamentos	1.253,1	1.056,8	857,0	813,6	686,9
Vendas Brutas	(229,6)	(161,0)	(147,6)	(136,5)	(94,2)
VSO do período (%)	18,3%	15,2%	17,2%	16,8%	13,7%
Rescisões	124,3	104,8	135,3	83,4	60,7
Ajustes / Reavaliações	(91,0)	(157,8)	(31,1)	(73,6)	(98,6)
Estoque Final do Período	1.056,8	842,8	813,6	686,9	554,7

VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Estoque Inicial	1.549,3	1.360,0	1.239,2	1.253,1	1.056,8
Lançamentos	-	-	14,3	14,3	14,3
El + Lançamentos	1.549,3	1.360,0	1.253,5	1.267,3	1.071,1
Vendas Brutas	(839,1)	(784,3)	(773,7)	(674,8)	(539,3)
VSO do período (%)	54,2%	57,7%	61,7%	53,2%	50,4%
Rescisões	626,7	534,7	532,4	447,6	384,2
Ajustes / Reavaliações	(280,1)	(267,6)	(198,6)	(353,3)	(361,2)
Estoque Final do Período	1.056,8	842,8	813,6	686,9	554,7

RESCISÃO DE VENDAS

No 1º Trimestre de 2018, as rescisões totalizaram R\$ 72,4 milhões (R\$ 60,7 milhões parte Rossi), registrando uma queda de 51% na parte Rossi, comparado ao primeiro trimestre de 2017, e de 27% em relação ao trimestre anterior.

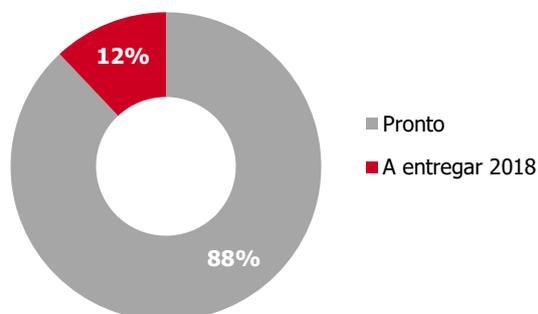


Assim como no caso das Vendas Brutas, uma parte dessa queda nas Rescisões frente ao 4T17 (R\$ 8,6 milhões) também refere-se a alienação de participação em alguns dos projetos de Manaus, que foram transferidos para a Construtora Capital no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi.

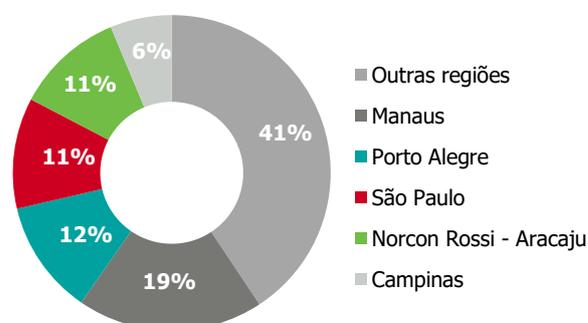
Deste total de unidades rescindidas no 1T18, 59% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres.

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

Rescisão 1T18 (% Rossi) - Estágio obra



Rescisão 1T18 (% Rossi) - Região



As tabelas abaixo apresentam o detalhamento das rescisões por estágio de andamento das obras e região metropolitana, tanto pela participação da Rossi nos projetos quanto no consolidado 100%, no primeiro trimestre de 2018:

Rescisão 1T18 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	Total
Campinas	4,1	-	4,1
Manaus	11,5	-	11,5
Norcon Rossi - Aracaju	9,5	-	9,5
Porto Alegre	6,1	1,0	7,1
São Paulo	4,0	2,9	6,9
Outras regiões	29,9	3,3	33,3
Total Geral	65,1	7,2	72,4

Rescisão 1T18 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	Total
Campinas	3,8	-	3,8
Manaus	11,5	-	11,5
Norcon Rossi - Aracaju	6,7	-	6,7
Porto Alegre	6,1	1,0	7,1
São Paulo	4,0	2,9	6,9
Outras regiões	21,5	3,1	24,7
Total Geral	53,6	7,0	60,7

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 554,7 milhões no trimestre e foi impactado pela alienação de participação em alguns dos projetos de Manaus, que foram transferidos para a Construtora Capital no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi.

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

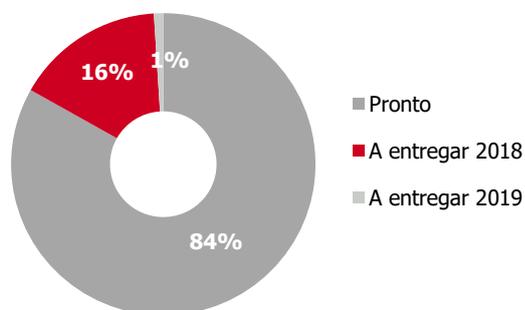
O anexo V deste relatório contém a composição do estoque na visão 100%, com o detalhamento por cidade.

Estoque % Rossi	Ano de lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Linha de Produtos							
Comercial	16,8	0,5	50,6	-	-	-	67,9
Convencional	16,6	81,5	167,5	97,8	109,8	3,8	477,1
Segmento Econômico	8,7	0,9	0,3	-	-	-	9,8
Total	42,1	82,8	218,4	97,8	109,8	3,8	554,7

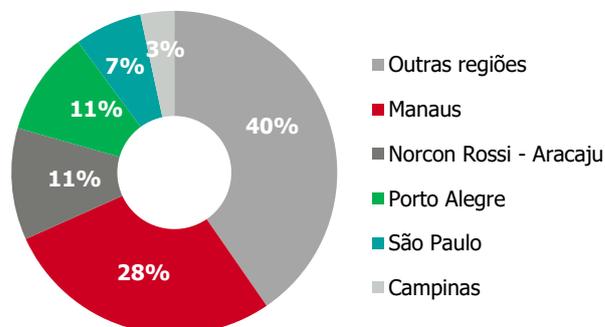
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)			
	Pronto	2018	2019	Total
Linha de Produtos				
Comercial	67,9	-	-	67,9
Convencional	385,8	87,4	3,8	477,1
Segmento Econômico	9,8	-	-	9,8
Total	463,5	87,4	3,8	554,7

Os gráficos a seguir mostram o estoque parte Rossi por estágio de andamento das obras e região metropolitana. No primeiro trimestre, as unidades prontas representaram 84% do estoque total. O estoque em regiões não estratégicas representaram 40% do estoque total.

Estoque 1T18 (%Rossi) - Estágio da obra



Estoque 1T18 (%Rossi) - Região



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)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Região Metropolitana							
Campinas	1,6	-	0,3	12,9	-	3,8	18,6
Manaus	15,0	4,2	129,7	5,6	-	-	154,5
Norcon Rossi - Aracaju	-	1,2	18,0	18,3	24,4	-	62,0
Porto Alegre	-	1,8	5,8	12,3	38,4	-	58,3
São Paulo	2,4	1,3	5,7	0,6	27,2	-	37,2
Outras regiões	23,1	74,4	58,9	48,1	19,7	-	224,2
Total	42,1	82,8	218,4	97,8	109,8	3,8	554,7

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)			
	Pronto	2018	2019	Total
Região Metropolitana				
Campinas	14,8	-	3,8	18,6
Manaus	154,5	-	-	154,5
Norcon Rossi - Aracaju	62,0	-	-	62,0
Porto Alegre	19,9	38,4	-	58,3
São Paulo	12,2	24,9	-	37,2
Outras regiões	200,1	24,1	-	224,2
Total	463,5	87,4	3,8	554,7

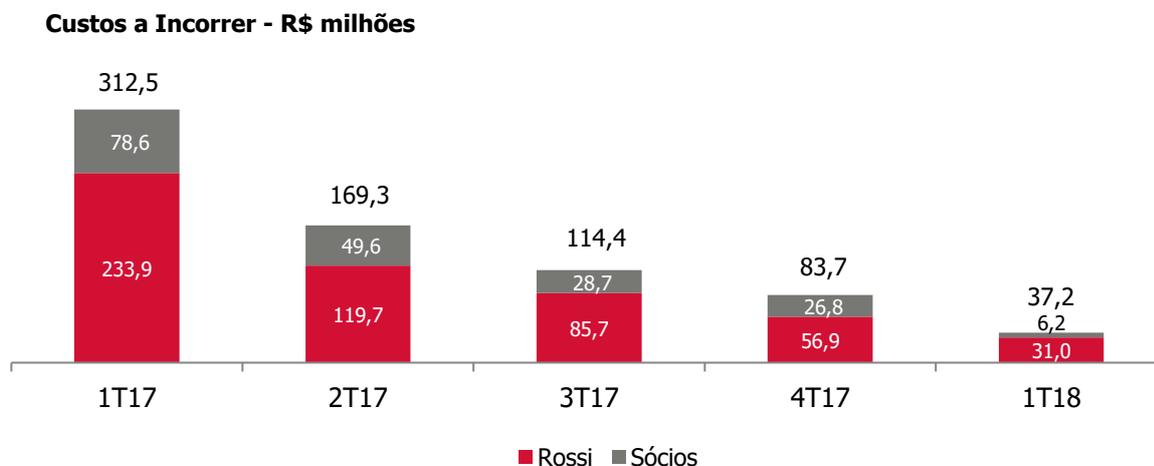
ENTREGAS

Neste 1T18, foi emitido o habite-se de 1 (um) projeto, localizado na cidade de Aracaju, com 46 unidades e VGV total de R\$ 94,6 milhões (R\$ 66,2 milhões parte Rossi).

Produto	1T18		
	Unidades	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Rossi (R\$ MM)
Convencional	46	94,6	66,2
Total	46	94,6	66,2

CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). No 1T18, o custo a incorrer totalizou R\$ 37,2 milhões (R\$ 31,0 milhões parte Rossi) e apresentou uma redução de 87% quando comparado ao mesmo período de 2017. Em relação ao quarto trimestre de 2017, houve uma queda de 46%, devido à evolução natural das obras que ainda serão entregues ao longo do ano e à alienação das duas obras da Região Norte que estavam em construção e que foram transferidos para a Construtora Capital no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi.



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. No 1T18, houve uma redução no VGV a lançar após 2019 (R\$ 447,7 milhões na parte Rossi), devido à alienação de participação em algumas das áreas de Manaus e Belém, que foram transferidas para a Construtora Capital no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi.

R\$ MM	VGV 100%	VGV %Rossi
Potencial de Lançamento até 2019	1.412,7	1.295,4
Lançamento após 2019	3.257,2	2.478,3
Desmobilização	2.513,4	2.082,7
Banco de terrenos consolidado	7.183,3	5.856,3

No 1T18, o estoque de terrenos para construção e incorporação de imóveis residenciais, com potencial de lançamento até 2019 totaliza R\$ 1,4 bilhões (R\$ 1,3 bilhões parte Rossi). O montante potencial de desmobilização, disponível para venda ou cancelamento do contrato de permuta e que será utilizado para quitação de parte da dívida corporativa da Companhia recém negociada, é de R\$ 2,5 bilhão (R\$ 2,1 bilhão parte Rossi). Já, os terrenos residenciais para desenvolvimento de longo prazo é de R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,5 bilhões parte Rossi).

A tabela abaixo apresenta o banco de terrenos destinado à incorporação residencial, com potencial de lançamento até 2019, detalhado por região metropolitana e tipo de produto:

Região Metropolitana / Produto	Até 200 mil	R\$ 200 a R\$ 350 mil	R\$ 350 a R\$ 500 mil	R\$ 500 a R\$ 650 mil	> R\$ 750 mil	Total
Campinas	302,4	-	47,5	115,1	209,3	674,3
Norcon Rossi	-	105,1	-	-	58,1	163,2
São Paulo	-	-	-	457,9	-	457,9
Total Geral	302,4	105,1	47,5	573,0	267,4	1.295,4

Loteamento

Abaixo, demonstramos também o banco de terrenos para desenvolvimento de projetos de loteamentos:

Localização	VGV 100% (R\$ MM)	VGV %Rossi (R\$ MM)	# de Lotes
Interior de São Paulo	3.200,0	1.522,0	7.713
Rio Grande do Sul	456,6	125,9	1.080
Total	3.656,7	1.647,9	8.793

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 e, em virtude do desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, operação que não era consolidada até o 4T17, a divisão entre os sócios desses ativos gerou impactos relevantes nas informações financeiras que estão sendo apresentadas nas próximas seções.

Apesar da transferência de alguns dos projetos para a Construtora Capital ter contribuído para a redução, principalmente na visão 100%, dos principais indicadores operacionais da Companhia (Vendas Brutas, Rescisões, Estoque de Apartamentos, Banco de Terrenos e Custo a Incorrer), a mudança no critério de contabilização das empresas que permanecerão sob gestão da Rossi e que passaram a ser consolidadas, elevou o saldo de algumas das contas patrimoniais de forma significativa.

Para permitir maior comparabilidade e complementar as informações já divulgadas, demonstramos abaixo os principais efeitos nas contas patrimoniais, na visão IFRS:

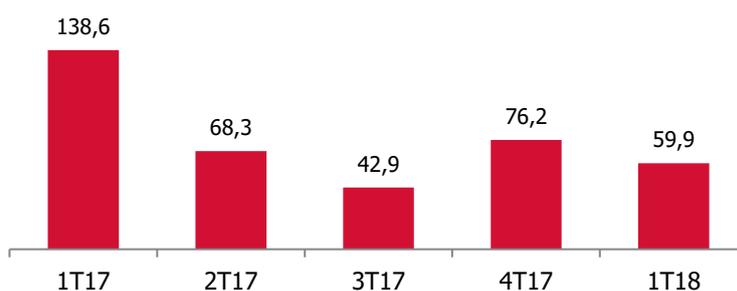
IFRS - R\$ MM	1T18	Efeito JV Capital Rossi	1T18 (Pro forma)	4T17	1T18 (Pro forma) vs. 4T17 Var. (%)
Contas a receber de clientes	1.026,9	177,2	849,7	871,3	-2,5%
Imóveis a comercializar	1.128,2	145,8	982,4	1.013,4	-3,1%
Financiamento para construção	1.901,6	117,8	1.783,8	1.754,8	1,7%

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("Poc"), totalizou R\$ 59,9 milhões no 1T18, uma queda de 57% em comparação ao mesmo período do ano anterior. A redução deve-se, principalmente: (i) às menores vendas realizadas neste trimestre e (ii) à conclusão de obras que foram entregues ao longo dos últimos 12 meses e que contribuiu para reduzir o Contas a Receber e a Receita a apropriar.

R\$ MM	1T18	1T17	Var. (%)
Venda de imóveis e serviços	59,9	138,6	-56,8%
Receita Operacional Líquida	59,9	138,6	-56,8%

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 71,6 milhões no primeiro trimestre do ano, apresentando uma redução de 49% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

R\$ MM	1T18	1T17	Var. (%)
Obras + Terrenos	49,0	124,8	60,7%
Encargos financeiros	22,6	16,3	-39,1%
Custos dos imóveis e serviços	71,6	141,0	49,2%

LUCRO E MARGEM BRUTA

O Lucro Bruto do trimestre foi negativo em R\$ 11,7 milhões, com margem bruta negativa de 20%. Já o lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo atingiu R\$ 10,9 milhões no 1T18, com margem bruta ajustada de 18%.

R\$ MM	1T18	1T17	Var. (%)
Lucro Bruto	-11,7	-2,4	-389,8%
Margem Bruta (%)	-19,6%	-1,7%	-17,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	10,9	13,9	-21,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	18,2%	10,0%	8,2 p.p.

⁽¹⁾ Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

DESPESAS OPERACIONAIS

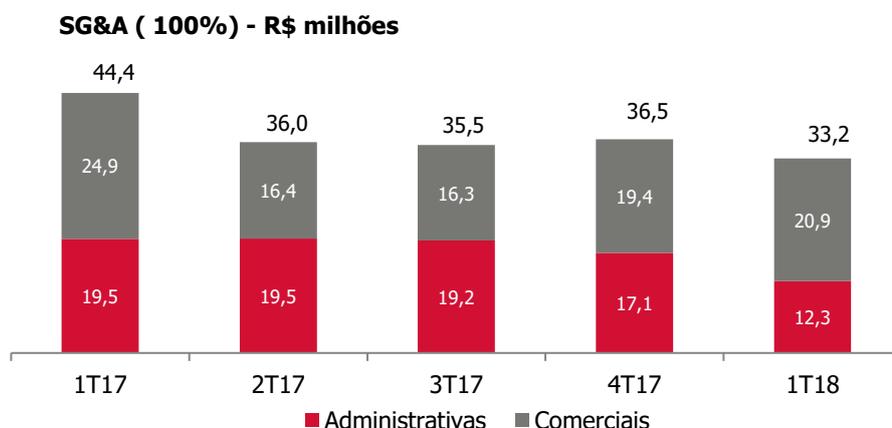
Apesar do desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, operação que não era consolidada até o 4T17, uma parte relevante das operações da Companhia continua sendo incorporada às Demonstrações Financeiras apenas via Equivalência Patrimonial, caso da Joint Venture Norcon Rossi, que tem atuação na cidade de Aracaju.

Para permitir maior comparabilidade entre as informações trimestrais, então, e devido ao fato de que a maior parte das Despesas Operacionais é centralizada na matriz, distorcendo a análise em IFRS, demonstramos abaixo a tabela com o seu comparativo em relação à Receita Líquida, considerando 100% das operações.

R\$ MM	1T18	1T17	Var. (%)
Administrativas (a)	12,3	19,5	-36,8%
Comerciais (b)	20,9	24,9	-16,1%
Administrativas / Receita Líquida	16,1%	8,9%	7,2 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	27,2%	11,4%	15,8 p.p.
(a) + (b)	33,2	44,4	-25,2%
(a) + (b) / Receita Líquida	43,3%	20,3%	23,0 p.p.

Alinhado à estratégia de redução de custos, houve uma queda de 37% nas despesas administrativas (100%) no primeiro trimestre de 2018 ante o mesmo período de 2017. Já as despesas comerciais foram reduzidas em 16% em relação ao 1T17.

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

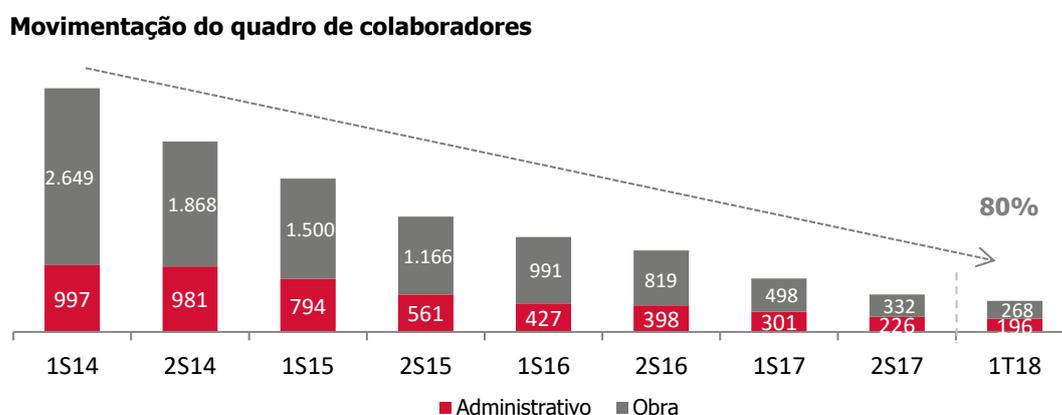


De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 11,3 milhões no 1º trimestre do ano, registrando uma redução de 30%. Em relação as despesas comerciais, a companhia registrou um aumento nos gastos de 23% no trimestre, em virtude da mudança no critério de contabilização das empresas da JV Capital Rossi, que foram integralmente transferidas para a Rossi (R\$ 4,4 milhões).

R\$ MM	IFRS		
	1T18	1T17	Var. (%)
Administrativas (a)	11,3	16,1	-29,8%
Comerciais (b)	16,6	13,5	23,0%
Administrativas / Receita Líquida	18,9%	11,6%	7,3 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	27,7%	9,7%	18,0 p.p.
(a) + (b)	27,9	29,6	-5,7%
(a) + (b) / Receita Líquida	46,6%	21,4%	25,2 p.p.

É importante destacar o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014 quando houve redução de 80% do quadro de colaboradores administrativos.

Abaixo é mostrado um gráfico com a movimentação do quadro de colaboradores do administrativo e obra:



OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 39,1 milhões no 1º Trimestre de 2018 ante R\$ 25,4 milhões no mesmo período de 2017, sofrendo um aumento de 54% em virtude da realização de ágio (mais valia) de terrenos, transferidos para o sócio no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi.

RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do resultado das empresas controladas, segmentado entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas. A margem bruta de projetos não consolidados (24%) é composta, basicamente, pelos projetos da Joint Venture Norcon Rossi, empresa líder no mercado de Aracaju, e pelo loteamento lançado em 2017, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional.

R\$ MM	1T18		
	IFRS	Não Consolidado	100%
Receita Líquida	59,9	30,0	89,9
Custos dos imóveis e serviços	(71,6)	(30,0)	(101,6)
Obras + Terrenos	(49,0)	(22,8)	(71,8)
Encargos Financeiros	(22,6)	(7,2)	(29,8)
Lucro Bruto	(11,7)	0,0	(11,7)
Margem Bruta (%)	-19,6%	0,1%	-13,0%
Lucro Bruto ex juros	10,9	7,2	18,1
Margem Bruta ex juros (%)	18,2%	24,1%	20,1%

EBITDA

O EBITDA Ajustado foi negativo em R\$ 66,8 milhões no trimestre, com margem ajustada de -112%. Os principais impactos no EBITDA estão descritos nos itens Lucro Bruto e despesas operacionais.

R\$ MM	1T18	1T17	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-142,9	-162,9	12,3%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	40,4	77,5	47,9%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	2,0	3,4	-39,8%
(+) Depreciação e Amortização	4,0	5,8	30,5%
(+/-) Minoritários	6,9	-0,7	-1100,6%
EBITDA¹	-89,4	-76,9	-16,3%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	22,6	16,3	-39,1%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,1	-99,6%
EBITDA Ajustado²	-66,8	-60,5	-10,4%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-111,6%	-43,7%	-67,9 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.

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido atingiu R\$ 40,4 milhões no 1º Trimestre de 2018 ante R\$ 77,5 milhões no mesmo período de 2017, sofrendo uma redução de 48% em virtude (i) da queda no CDI e consequente impacto sobre às taxas de juros aplicáveis aos contratos de dívida corporativa, além (ii) do impacto positivo do encerramento da parceria e realização do passivo obrigacional que existia perante a RB Capital.

R\$ MM	1T18	1T17	Var. (%)
Receitas Financeiras	5,3	5,3	-1,2%
Despesas Financeiras	-45,7	-82,9	44,9%
Resultado Financeiro	-40,4	-77,5	47,9%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 1º trimestre de 2018 a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 142,9 milhões, como detalhado nos itens acima.

RESULTADO A APROPRIAR

A tabela a seguir apresenta os resultados a apropriar, desconsiderando custos financeiros, impostos, provisão para garantia e descontos concedidos:

R\$ MM	1T18	4T17	Var. (%)
Receita Bruta a Apropriar	26,7	37,7	-29,2%
Custos (s/ encargos financeiros)	-19,3	-25,2	-23,4%
Lucro Bruto a Apropriar	7,3	12,4	-41,0%
Margem a Apropriar (%)	27,5%	33,0%	-5,5 p.p.

A tabela a seguir apresenta o cronograma da receita e custo a apropriar das unidades vendidas, segmentadas entre os projetos consolidados e não consolidados:

R\$ MM	1T18
Consolidado	26,7
Não consolidado	16,0
Receita a apropriar	42,6
Consolidado	-19,3
Não consolidado	-7,3
Custo a apropriar	(26,6)
Consolidado	27,5%
Não consolidado	54,3%
Margem a apropriar	37,5%

A margem bruta a apropriar dos projetos não consolidados (54%) concentra-se, basicamente, no loteamento lançado em 2017, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional.

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\$ 1,1 milhões, registrando um aumento de 18% em relação ao trimestre anterior.

Esse aumento é explicado pela mudança no critério de consolidação dos projetos da Joint Venture Capital Rossi que foram integralmente transferidos para a Rossi (R\$ 177,2 milhões).

R\$ MM	1T18	Efeito JV Capital Rossi	1T18 (Pro forma)	4T17	1T18 (Pro forma) vs. 4T17 Var. (%)
Curto Prazo	893,4	154,2	739,2	767,0	-3,6%
Unidades em obras	41,3	-	41,3	44,9	-8,0%
Unidades prontas	814,4	154,2	660,2	693,7	-4,8%
Terrenos a receber	37,7	-	37,7	28,4	32,5%
Longo Prazo	133,5	23,0	110,5	104,3	6,0%
Unidades em obras	6,1	-	6,1	5,4	12,9%
Unidades prontas	127,4	23,0	104,4	98,9	5,6%
Total	1.026,9	177,2	849,7	871,3	-2,5%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC					
Curto Prazo	33,6	-	33,6	30,8	8,9%
Longo Prazo	5,0	-	5,0	4,2	19,7%
Total	38,6	-	38,6	35,0	10,2%
Total do contas a receber	1.065,5	177,2	888,3	906,3	-2,0%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico.

Assim como no caso do Contas a Receber, houve um aumento no saldo da conta de Imóveis a Comercializar ante o 4T17, explicado exclusivamente pela mudança no critério de consolidação dos projetos de Manaus que foram integralmente transferidos para a Rossi (R\$ 145,8 milhões).

R\$ MM	1T18	Efeito JV Capital Rossi	1T18 (Pro forma)	4T17	1T18 (Pro forma) vs. 4T17 Var. (%)
Imóveis concluídos	428,5	125,9	302,5	219,5	37,8%
Imóveis em construção	154,1	-	154,1	271,8	-43,3%
Terrenos para futuras incorporações	505,0	19,9	485,2	477,5	1,6%
Materiais	0,4	-	0,4	2,2	-82,5%
Adiantamento de fornecedores	2,3	-	2,3	2,5	-7,8%
Encargos capitalizados	38,0	-	38,0	39,9	-4,9%
Total	1.128,2	145,8	982,4	1.013,4	-3,1%

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 1T18 com uma posição de caixa de R\$ 54,4 milhões e endividamento total de R\$ 1,9 bilhão.

As operações de crédito imobiliário da Rossi são compostas por financiamentos à produção (SFH) e cédulas de crédito Bancário (CCB)¹ contratadas para a construção e desenvolvimento de empreendimentos habitacionais pré-determinados.

R\$ MM	1T18	Efeito JV Capital Rossi	1T18 (Pro forma)	4T17	1T18 (Pro forma) vs. 4T17 Var. (%)
Curto Prazo	783,0	104,4	678,5	613,3	10,6%
Financiamento para construção	614,3	104,4	509,8	547,4	-6,9%
SFH	524,2	104,4	419,8	267,7	56,9%
CCB ¹	90,0	-	90,0	279,7	-67,8%
Capital de Giro	159,5	-	159,5	56,7	181,4%
Cessão de Crédito	9,2	-	9,2	9,2	-0,8%
Longo Prazo	1.118,7	13,4	1.105,3	1.141,5	-3,2%
Financiamento para construção	856,0	13,4	842,6	777,9	8,3%
SFH	212,9	13,4	199,6	360,9	-44,7%
CCB ¹	643,1	-	643,1	416,9	54,2%
Capital de Giro	249,5	-	249,5	350,7	-28,9%
Cessão de Crédito	13,2	-	13,2	12,9	0,0%
Dívida Bruta	1.901,6	117,8	1.783,8	1.754,8	1,7%
Disponibilidades financeiras	54,4	4,9	49,4	46,7	6,0%
Dívida Líquida	1.847,3	112,9	1.734,4	1.708,2	1,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	817,4%	n.a	767,4%	461,7%	66,2%
Geração (Consumo) de Caixa	(139,1)	n.a	(26,2)	301,5	108,7%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

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.

Na visão 100%, por exemplo, tivemos uma geração de caixa de R\$ 159,0 milhões, impactada principalmente pela redução na dívida bruta total, em virtude da alienação de participação em alguns dos projetos de Manaus, que foram transferidos para a Construtora Capital, conforme já abordado em seções anteriores.

100%

R\$ MM	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Dívida Bruta	2.709,2	2.605,4	2.552,0	2.212,6	2.059,4
Disponibilidades financeiras	162,8	104,3	66,0	64,5	70,4
Dívida Líquida	2.546,3	2.501,1	2.486,0	2.148,1	1.989,1
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	453,2%	635,9%	1034,0%	580,7%	880,1%
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	22,3	45,2	15,1	337,9	159,0
Geração (Consumo) de Caixa LTM					557,3

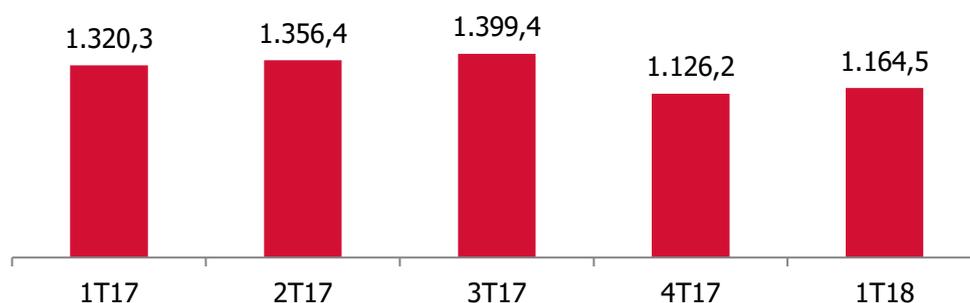
Proporcional

R\$ MM	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Dívida Bruta	2.410,6	2.340,5	2.311,4	1.985,8	1.984,5
Disponibilidades financeiras	141,0	85,3	53,2	50,8	61,9
Dívida Líquida	2.269,5	2.255,2	2.258,1	1.935,0	1.922,6
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	411,2%	577,5%	959,1%	513,8%	822,3%
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	16,8	14,3	(3,0)	323,1	12,5
Geração (Consumo) de Caixa LTM					347,0

IFRS

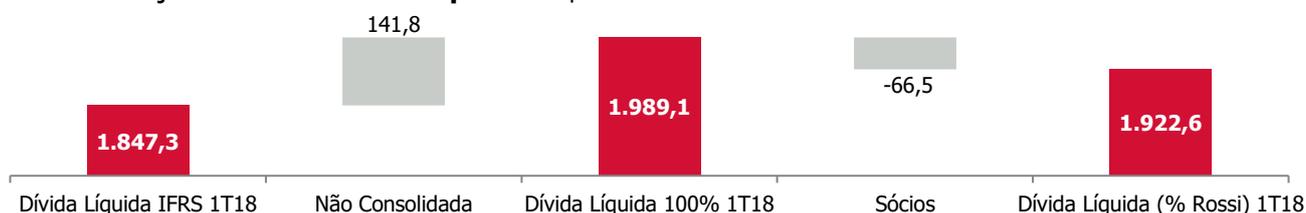
R\$ MM	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Dívida Bruta	2.102,5	2.074,5	2.066,5	1.754,8	1.901,6
Disponibilidades financeiras	119,7	68,5	56,8	46,7	54,4
Dívida Líquida	1.982,7	2.006,0	2.009,7	1.708,2	1.847,3
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	352,9%	510,0%	835,9%	461,7%	817,4%
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(2,8)	(23,3)	(3,7)	301,5	(139,1)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					135,4

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões



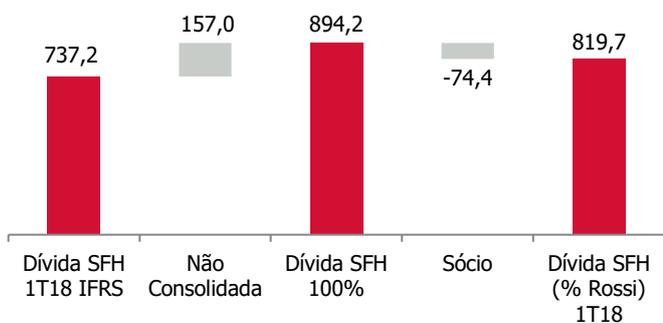
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhões

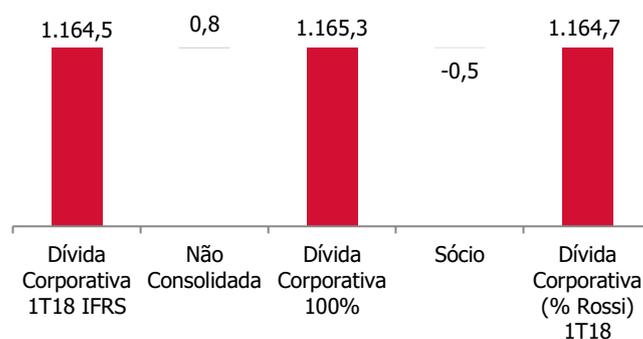


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

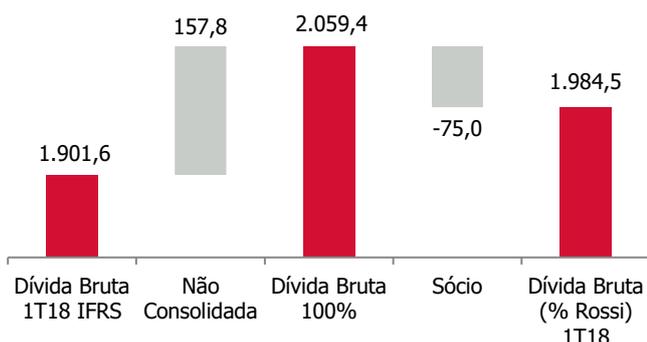
Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM



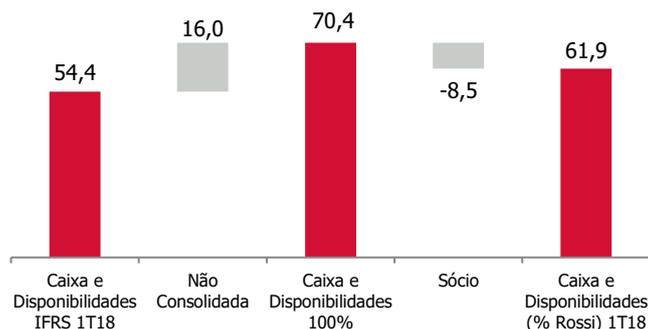
Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM



Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM

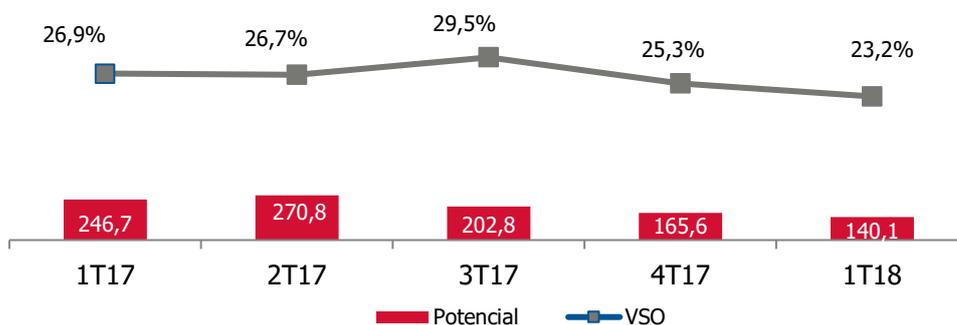


Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM

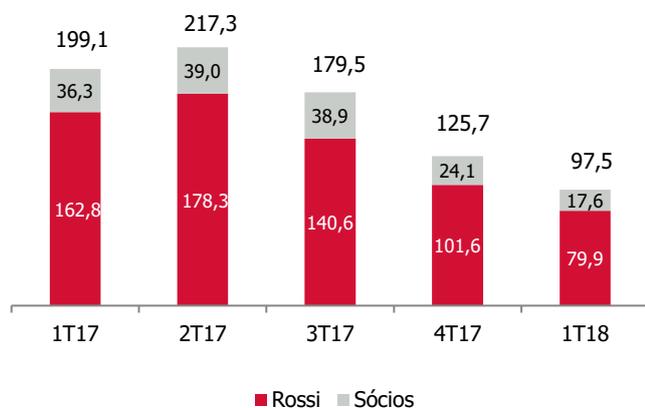
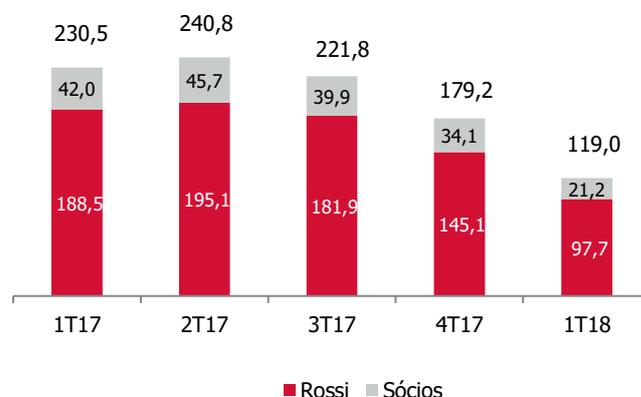


REPASSE

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 atingiu 23%.

Velocidade de Repasse - VSO

A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 119,0 milhões no trimestre (R\$ 97,7 milhões na Parte Rossi), uma queda de 34% em relação ao 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**

Assim como para outros indicadores, a alienação de participação em alguns dos projetos de Manaus, que foram transferidos para a Construtora Capital no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi, impactaram negativamente os números de assinatura de repasse, quitações e entrada de caixa.

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 em 2017: 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%	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Estoque inicial	1.595,5	1.444,0	1.118,0	1.108,7	937,0
Lançamentos	-	-	45,4	-	-
El + Lançamentos	1.595,5	1.444,0	1.163,4	1.108,7	937,0
Vendas Brutas	(291,8)	(209,4)	(191,2)	(168,4)	(123,2)
VSO do período (%)	18,3%	14,5%	16,4%	15,2%	13,1%
Rescisão	180,9	136,2	175,2	109,1	72,4
Ajustes/Reavaliação	(40,6)	(252,9)	(38,7)	(112,3)	(271,1)
Estoque final do período	1.444,0	1.118,0	1.108,7	937,0	615,1

VSO acumulada em 12 meses 100%	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Estoque inicial	2.215,5	1.944,5	1.814,8	1.595,5	1.444,0
Lançamentos	-	-	45,4	45,4	45,4
El + Lançamentos	2.215,5	1.944,5	1.860,2	1.640,9	1.489,4
Vendas Brutas	(1.118,4)	(1.017,7)	(981,3)	(860,6)	(692,2)
VSO do período (%)	50,5%	52,3%	52,8%	52,4%	46,5%
Rescisão	876,9	734,6	706,5	601,4	492,9
Ajustes/Reavaliação	(530,1)	(543,5)	(476,8)	(444,7)	(675,0)
Estoque final do período	1.444,0	1.118,0	1.108,7	937,0	615,1

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Estoque inicial	848,9	623,9	524,7	520,7	394,9
Lançamentos	-	-	45,4	-	-
El + Lançamentos	848,9	623,9	570,1	520,7	394,9
Vendas Brutas	(140,4)	(112,7)	(101,4)	(98,9)	(93,9)
VSO do período (%)	16,5%	18,1%	17,8%	19,0%	23,8%
Rescisão	83,8	70,7	95,4	61,1	61,4
Ajustes/Reavaliação	(168,4)	(57,2)	(43,4)	(87,9)	108,0
Estoque final do período	623,9	524,7	520,7	394,9	470,4

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Estoque inicial	746,6	820,1	593,3	588,0	542,1
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	746,6	820,1	593,3	588,0	542,1
Vendas Brutas	(151,4)	(96,7)	(89,7)	(69,5)	(29,2)
VSO do período (%)	20,3%	11,8%	15,1%	11,8%	5,4%
Rescisão	97,1	65,5	79,8	48,0	11,0
Ajustes/Reavaliação	127,8	(195,6)	4,6	(24,4)	(379,1)
Estoque final do período	820,1	593,3	588,0	542,1	144,8

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	1T18	1T17	Var. (%)
Receita Operacional Bruta			
Venda de imóveis e serviços	61.270	143.472	-57%
Impostos sobre vendas	-1.374	-4.853	72%
Receita Operacional Líquida	59.896	138.619	-57%
Custo dos imóveis e serviços	-71.632	-141.015	49%
Obras e terrenos	-49.018	-124.760	61%
Encargos financeiros	-22.613	-16.255	-39%
Lucro Bruto	-11.736	-2.396	-390%
Margem Bruta	-19,6%	-1,7%	-17,9 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	18,2%	10,0%	8,2 p.p.
Despesas Operacionais	-81.715	-80.261	-2%
Administrativas	-11.266	-16.109	30%
Comerciais	-16.601	-13.505	-23%
Depreciação e Amortização	-4.001	-5.756	30%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-10.754	-19.466	45%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-39.093	-25.425	-54%
Lucro antes do Resultado Financeiro	-93.451	-82.657	-13%
Resultado Financeiro	-40.434	-77.549	48%
Receita Financeira	5.283	5.348	-1%
Despesa Financeira	-45.717	-82.897	45%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-133.885	-160.206	16%
Margem Operacional	-223,5%	-115,6%	-108,0 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-2.130	-3.471	39%
IR e Contribuição Social Diferido	101	101	0%
Minoritários	-6.938	693	-1101%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-142.852	-162.883	12%
Margem Líquida	-238,5%	-117,5%	-121,0 p.p.

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	1T18	4T17	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	47.998	29.572	62,3%
Títulos e valores mobiliários	6.362	17.092	-62,8%
Contas a receber de clientes	893.416	766.998	16,5%
Imóveis a comercializar	623.220	535.902	16,3%
Outros créditos	94.600	107.618	-12,1%
Total do ativo circulante	1.665.596	1.457.182	14,3%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	133.529	104.284	28,0%
Imóveis a comercializar	505.022	477.477	5,8%
Depósitos judiciais	93.526	90.826	3,0%
Partes relacionadas	168.667	119.954	40,6%
Adiantamento a parceiros de negócios	345.924	473.810	-27,0%
Investimentos	549.857	1.046.836	-47,5%
Imobilizado	17.113	16.096	6,3%
Intangível	12.625	53.588	-76,4%
Total do Não Circulante	1.826.263	2.382.871	-23,4%
Total do Ativo	3.491.859	3.840.053	-9,1%

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	1T18	4T17	Var. (%)
Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	782.963	613.300	27,7%
Fornecedores	75.770	60.087	26,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	114.610	119.702	-4,3%
Salários e encargos sociais	5.927	7.759	-23,6%
Impostos e contribuições a recolher	27.554	24.044	14,6%
Participação dos administradores e empregados a pagar	494	590	-16,3%
Adiantamento de cliente	164.953	164.260	0,4%
Partes relacionadas	422.317	831.164	-49,2%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	40.551	34.155	18,7%
Outras contas a pagar	178.222	146.745	21,5%
Total do Circulante	1.813.361	2.001.806	-9,4%
Não Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	1.118.674	1.141.519	-2,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9.390	4.727	98,6%
Impostos e contribuições a recolher	31.450	31.449	0,0%
Provisões para riscos	100.654	92.050	9,3%
Provisões para garantias de obras	16.563	14.375	15,2%
Impostos e contribuições diferidos	43.747	31.459	39,1%
Provisões para perdas de investimento	78.851	80.100	-1,6%
Outras contas a pagar	53.172	72.623	-26,8%
Total do Não Circulante	1.452.501	1.468.302	-1,1%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.611.390	2.611.390	0,0%
Ações em tesouraria	-83.313	-83.313	0,0%
Reservas de capital	70.042	69.994	0,1%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-2.364.319	-2.221.467	6,4%
Total do Patrimônio Líquido	233.800	376.604	-37,9%
Participação dos não controladores	(7.803)	(6.659)	17,2%
Total do Passivo	3.491.859	3.840.053	-9,1%

ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões)	Pronto	2018	2019	Total
Manaus	154,5	-	-	154,5
Aracaju	96,6	-	-	96,6
Porto Alegre	17,4	38,4	-	55,8
Curitiba	55,4	-	-	55,4
Ribeirão Preto	44,4	-	-	44,4
Brasília	43,3	-	-	43,3
Duque de Caxias	34,8	-	-	34,8
Rio de Janeiro	4,4	24,1	-	28,5
Barueri	-	24,9	-	24,9
Campinas	1,9	-	12,2	14,1
Paulínia	12,9	-	-	12,9
Londrina	11,5	-	-	11,5
Jaboatão dos Guararapes	9,4	-	-	9,4
São Paulo	7,5	-	-	7,5
Belo Horizonte	5,3	-	-	5,3
Santos	4,0	-	-	4,0
Ananindeua	3,5	-	-	3,5
Xangri-Lá	2,5	-	-	2,5
Recife	1,1	-	-	1,1
Itaboraí	0,9	-	-	0,9
Nova Iguaçu	0,7	-	-	0,7
Parnamirim	0,6	-	-	0,6
Fortaleza	0,4	-	-	0,4
Hortolândia	0,3	-	-	0,3
Outras Regiões	2,0	-	-	2,0
Total	515,5	87,4	12,2	615,1

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