

RSID3: R\$ 5,40 por ação
OTC: RSRZY
Total de ações:
17.153.337

Valor de mercado:
R\$ 92,6 milhões

Teleconferência
31 de Março de 2016

Em Português com
Tradução Simultânea

10h00 (Brasília)
09h00 (US ET)

Número:
+ 55 (11) 3127-4971 ou
+ 55 (11) 3728 - 5971
Código: Rossi

Replay
disponível até 06/04/16
Número:
+55 (11) 3127-4999
Código: 78556506

**Equipe de Relações
com Investidores**

ri@rossiresidencial.com.br

+55 (11) 4058-2502

Sobre a Rossi

A Rossi tem no seu portfólio inúmeros sucessos de vendas de imóveis residenciais. A empresa integra o Novo Mercado da Bovespa e é negociada com o código RSID3 e no mercado de balcão americano (OTC: RSRZY).

Para mais informações, acesse o site www.rossiresidencial.com.br/ri

São Paulo, 30 de março de 2016. A **Rossi Residencial S.A.** (BM&FBovespa: RSID3; OTC: RSRZY; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referente ao quarto trimestre e os doze meses de 2015.

Destaques Financeiros e Operacionais

- ➔ **Reorganização de 90% da dívida corporativa.** Extensão do *duration* médio da dívida de 10 para 39 meses com redução significativa de seus custos financeiros, após formalização definitiva e aceitação das garantias pelas instituições financeiras.
- ➔ **Redução de 16,2% do endividamento líquido total (parte Rossi) e de 22,5% da dívida corporativa**
- ➔ **Geração de caixa.** Apesar do menor volume entregue em 2015 (1.866 milhões) ante 2014 (2.911 milhões), geramos no ano **R\$ 391,3 milhões de caixa na parte Rossi**, muito próximo aos R\$ 421,1 de geração do ano anterior.
- ➔ **Volume de entrada de caixa.** O total de recebimento em 2015 atingiu **R\$ 2.922 milhões (R\$ 2.346 milhões parte Rossi)**.
- ➔ **Velocidade do Repasse:** A VSO do repasse ficou em linha com 2014, em torno de **31%**, embora tenha havido restrição maior no mercado de crédito em 2015 .
- ➔ **Volume de entregas.** O VGV total entregue no ano atingiu **R\$ 2.433 milhões (R\$ 1.866 milhões parte Rossi)**.
- ➔ **Elevação da participação da equipe própria de engenharia nas obras.** Equipes próprias executando **90%** das obras lançadas desde 2013 e **80%** do total das obras em andamento.
- ➔ **Crescimento das vendas de estoque.** Foco na cesta de produtos prontos, que representaram respectivamente **71,5%** das vendas no acumulado do ano, aumentando o potencial de repasse.
- ➔ **Redução das rescisões e alto índice de revenda.** As rescisões reduziram **28,8%** em 2015 em relação a 2014. Do total, **73%** já foram revendidos.
- ➔ **Redução das despesas administrativas.** Houve uma redução de **30%** nas despesas administrativas do quarto trimestre de 2015 ante o mesmo período do ano anterior.
- ➔ **Rossi Vendas.** As vendas realizadas internamente pela Rossi Vendas atingiram **67%** do total vendido no quarto trimestre de 2015 nas regiões estratégicas.

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões	4T15	4T14	Var.	2015	2014	Var.
Desempenho Operacional						
Lançamentos - 100%	-	163,4	N/A	0,0	693,6	N/A
Vendas Brutas - 100%	401,7	520,5	-22,8%	1.832,8	2.330,8	-22,6%
Rescisões - 100%	210,6	381,1	-44,7%	985,9	1.385,1	-28,8%
Vendas Líquidas - 100%	191,1	139,4	+37,1%	846,9	945,7	-13,9%
Lançamentos - % Rossi	-	163,4	N/A	0,0	610,3	N/A
Vendas Brutas - % Rossi	307,1	404,5	-24,1%	1.428,4	1.835,1	-22,7%
Rescisões - % Rossi	149,2	288,7	-48,3%	719,3	1.041,7	-30,9%
Vendas Líquidas - % Rossi	157,9	115,8	+36,4%	709,1	793,4	-12,2%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	227,2	167,7	+35,5%	1.226,1	1.537,8	-20,3%
<i>Margem Bruta</i>	-7,8%	-37,9%	+30,1 p.p.	11,4%	8,0%	+3,4 p.p.
<i>Margem Bruta (ex juros)¹</i>	28,5%	17,3%	+38,8 p.p.	24,7%	24,6%	+0,1 p.p.
EBITDA Ajustado ²	(33,8)	(189,9)	N/A	(143,6)	(94,7)	N/A
<i>Margem EBITDA Ajustada ²</i>	-14,9%	-113,2%	+98,3 p.p.	-11,7%	-6,2%	-5,5 p.p.
Lucro Líquido	(180,5)	(361,4)	N/A	(558,1)	(619,4)	N/A
<i>Margem Líquida</i>	-79,4%	-215,5%	+136,1 p.p.	-45,5%	-40,3%	-5,2 p.p.
<i>Dívida Líquida / PL (%)</i>	-	-	-	135,4%	109,8%	+25,6 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa - % Rossi	(25,8)	255,1	N/A	391,3	424,1	N/A

¹ Consolidado conforme CPCs19 (R2) e 36 (R3), referentes à consolidação de determinadas participações societárias.

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 EBTDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível na página 17 e no glossário ao final deste documento.

Eventos Subsequente

Reestruturação das dívidas

A Rossi Residencial S.A, divulgou através de fato relevante divulgado em 29 de março de 2016, que concluiu substancialmente o processo de reestruturação de suas dívidas corporativas nas condições abaixo resumidas.

O processo de reestruturação compreende cerca de 90% da dívida corporativa da Companhia, referente ao Banco Bradesco S.A e Banco do Brasil S.A obteve a extensão do duration médio da dívida de 10 para 39 meses com redução significativa de seus custos financeiros.

Junto ao Bradesco, foi aprovado o alongamento da dívida corporativa no valor aproximado de R\$ 820 milhões, com o novo prazo de 72 meses de pagamento e carência de principal e juros durante os primeiros 12 meses.

Foi aprovado também o alongamento das dívidas corporativas junto ao Banco do Brasil no montante de cerca de R\$ 228 milhões, com o novo prazo de 48 meses para pagamento com carência de 18 meses.

Em ambos os casos as garantias serão constituídas por terrenos, unidades imobiliárias e/ou recebíveis de unidades prontas, além de cotas de certas empresas (SPEs) controladas pela Companhia.

É importante ressaltar que a formalização definitiva das renegociações acima depende de alguns fatores a serem implementados por parte da empresa, como a formalização e registro das garantias, entre outros, que se espera estejam concretizados nos próximos 90 dias.

Grupamento de ações

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de janeiro de 2016, foi aprovada a proposta de grupamento da totalidade das ações da Companhia. Por meio da operação proposta foi feito o grupamento da totalidade das 85.766.684 (oitenta e cinco milhões, setecentas e sessenta e seis mil, seiscentas e oitenta e quatro) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia, na proporção de 5 (cinco) ações para formar 1 (uma) ação, sem modificação no capital social, nos termos do art. 12 da Lei das Sociedades por Ações.

Mensagem da Diretoria Executiva

O ano de 2015 foi o ano em que a Rossi enfrentou de maneira definitiva, uma completa e profunda reestruturação econômica, financeira e operacional. O resultado desse trabalho teve como evento importantíssimo a substancial conclusão do processo de reestruturação de sua dívida corporativa, conforme divulgado em fato relevante de 29 de março de 2.016.

Essa renegociação engloba cerca de 90% da dívida corporativa da Companhia, referentes ao Banco Bradesco S.A e Banco do Brasil S.A., e estendeu o *duration* médio da dívida de 10 para 39 meses, com redução significativa de seus custos financeiros.

Junto ao Bradesco, houve o alongamento da dívida corporativa no valor aproximado de R\$ 820 milhões, com um novo prazo de pagamento de 72 meses e carência de principal e juros durante os primeiros 12 meses. Foi aprovado também o alongamento das dívidas corporativas junto ao Banco do Brasil no montante de cerca de R\$ 228 milhões, com o novo prazo de 48 meses para pagamento com carência de 18 meses.

É importante ressaltar que a formalização definitiva das renegociações acima depende de alguns fatores a serem implementados por parte da empresa, como a formalização e registro das garantias, entre outros, que se espera estejam concretizados nos próximos 90 dias.

Esta reestruturação reduzirá materialmente o custo de carregamento da Companhia, através da redução de suas despesas financeiras.

Como benefício adicional, estas operações reforçarão o caixa da Companhia que atualmente gira em torno de R\$ 200 milhões, dando tranquilidade para o nosso programa de vendas de ativos e estoques, preservando valor para seus acionistas. Possibilitará também que seja retomado o ciclo de lançamentos, no momento em que se percebe que os retornos serão compatíveis com o risco do mercado imobiliário.

Operacionalmente, em 2.015, a companhia foi obstinada na redução de custos e também na geração de caixa. No ano, foram R\$ 391 milhões de geração, no critério proporcional da Rossi nos empreendimentos. Este resultado foi obtido com foco na venda de unidades prontas e no processo de repasse que foi completamente reestruturado em 2014.

Com relação as entregas, em 2015 foram entregues 8.700 unidades que representaram um VGV de R\$ 2.433,3 milhões (R\$ 1.865,6 milhões parte Rossi). Tais entregas potencializaram uma entrada de caixa na ordem de R\$ 2.922,1 milhões (R\$ 2.346 milhões parte Rossi).

Apesar do cenário adverso ao longo de todo ano de 2015, iniciamos 2016 como uma empresa muito mais segura em termos financeiros e preparada para o futuro. Além da reestruturação da dívida, já estamos sentindo a economia da redução da estrutura administrativa feita em 2015, onde houve uma redução de mais de 40% do quadro de colaboradores. Continuaremos ao longo de 2016, perseguindo de forma obstinada o controle de despesas, aumento da eficiência comercial e geração de Caixa.

Por fim, agradecemos a todos os stakeholders pelo voto de confiança depositado, principalmente nossos colaboradores que mesmo em um ambiente mais desafiador, com uma estrutura mais enxuta, se dedicam diariamente para que todas as demandas sejam cumpridas com excelência. Também agradecemos a nossos credores e fornecedores, que por entenderem o potencial da Rossi, tem sido flexíveis nas negociações. Nossos acionistas, e claro, nossos clientes que são o propósito de tudo que construímos.

Atenciosamente
Diretoria Executiva

Desempenho Operacional

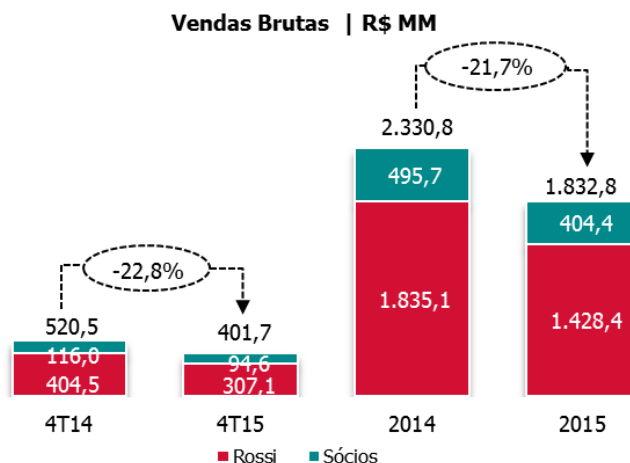
As métricas operacionais apresentadas neste *release* de resultados são calculadas segundo a consolidação proporcional. Adicionalmente às métricas operacionais proporcionais, estão sendo apresentadas também no mesmo critério de consolidação dos resultados segundo o IFRS, conforme exposto no Anexo II. As informações referentes aos valores considerando 100% das operações, independentemente do critério de consolidação, estão disponíveis no Anexo I.

Lançamentos

No intuito de reduzir o atual nível de estoque e por conta da piora no cenário doméstico, a Rossi não lançou quaisquer projetos em 2015.

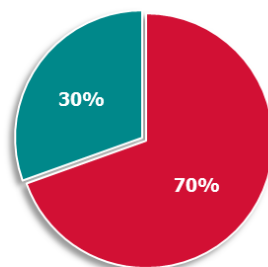
Vendas Contratadas e Velocidade de Vendas (VSO)

No trimestre, as Vendas Brutas Contratadas totalizaram R\$ 401,7 milhões (R\$ 307,1 milhões parte Rossi), uma variação de -22,8% em relação ao mesmo período de 2014. Já no acumulado no ano, as vendas brutas totalizaram R\$ 1.832,8 milhões (R\$ 1.428,4 milhões parte Rossi), uma variação de -21,7% quando comparado a 2014.



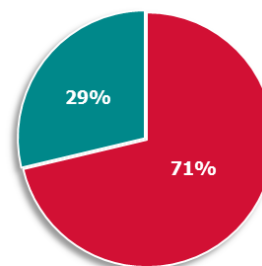
No gráfico a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi) em função do estágio das obras. No ano, os empreendimentos prontos representaram 71% do total das vendas e potencializaram o repasse, contribuindo para a geração de caixa.

Vendas Bruta 4T15 (% Rossi)



Legend: Pronto (vermelho), Em andamento (verde)

Vendas Brutas 2015 (% Rossi)



Legend: Pronto (vermelho), Em andamento (verde)

Release de Resultados

As tabelas a seguir apresentam o detalhamento das vendas brutas contratadas, consolidadas com base na participação da Rossi nos projetos, segmentada por região metropolitana e estágio das obras:

Vendas Brutas 4T15 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Em andamento	Total
Belo Horizonte	8,9	1,6	10,5
Brasília	9,0	0,5	9,5
Campinas	30,8	3,0	33,8
Capital Rossi	32,9	11,5	44,4
Curitiba	9,0	6,9	15,9
Norcon Rossi	31,7	16,5	48,2
Porto Alegre	8,6	10,5	19,2
Rio de Janeiro	9,4	7,2	16,6
São Paulo	20,9	20,7	41,6
Regiões não estratégicas	52,3	15,1	67,4
Total Geral	213,5	93,5	307,1
%	69,5%	30,4%	100,0%

Vendas Brutas 2015 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	Em andamento	Total
Belo Horizonte	51,5	5,8	54,8
Brasília	65,1	2,0	67,1
Campinas	146,7	21,1	167,8
Capital Rossi	110,1	59,7	169,8
Curitiba	53,8	12,7	66,5
Norcon Rossi	67,3	52,9	120,2
Porto Alegre	60,1	74,1	134,3
Rio de Janeiro	54,8	30,9	85,6
São Paulo	156,8	90,6	247,5
Regiões não estratégicas	254,4	60,4	314,7
Total	1.020,6	410,2	1.428,3
%	71,5%	28,7%	100,0%

As tabelas a seguir apresentam a velocidade de vendas ("VSO") no trimestre e acumulada nos últimos 12 meses considerando os valores proporcionais à participação da Rossi. No trimestre, a VSO foi de 15,4% enquanto que no acumulado dos últimos 12 meses a VSO foi de 51,4%.

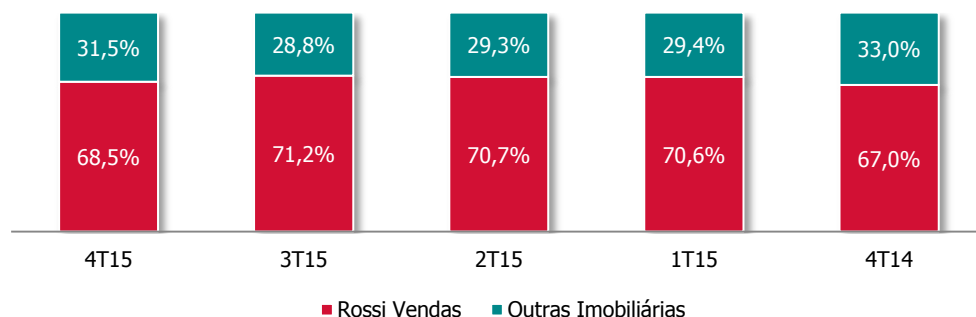
VSO Trimestral % Rossi	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Estoque Inicial	1.995,2	2.118,6	2.564,4	2.779,9	2.791,1
Lançamentos	-	-	-	-	163,4
EI + Lançamentos	1.995,2	2.118,6	2.564,4	2.779,9	2.954,5
Vendas Brutas	307,1	346,6	450,9	323,5	404,5
VSO do período (%)	15,4%	16,4%	17,6%	11,6%	13,7%
Rescisão	149,2	192,6	129,8	247,7	288,7
Ajustes / Reavaliação	(210,9)	30,4	(124,7)	(139,7)	(58,8)
Estoque final do período	1.626,4	1.995,2	2.118,6	2.564,4	2.779,9

VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Estoque Inicial	2.779,9	2.791,1	2.817,9	3.126,5	3.246,8
Lançamentos	-	163,4	236,3	480,9	610,3
EI + Lançamentos	2.779,9	2.954,5	3.054,2	3.607,4	3.857,1
Vendas Brutas	1.428,3	1.525,5	1.655,5	1.723,6	1.835,1
VSO do período (%)	51,4%	51,6%	54,2%	47,8%	47,6%
Rescisão	719,3	858,8	978,1	1.110,3	1.040,2
Ajustes / Reavaliação	(444,6)	(292,7)	(258,1)	(429,7)	(282,3)
Estoque final do período	1.626,4	1.995,2	2.118,6	2.564,4	2.779,9

Rossi Vendas

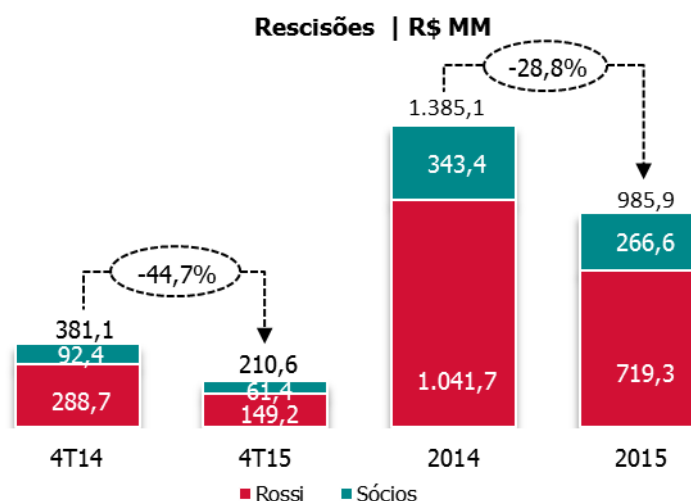
A Rossi Vendas foi responsável por 68,5% das vendas brutas contratadas no trimestre, nas regiões metropolitanas estratégicas.

Venda Brutas por Imobiliária | Regiões Estratégicas



Rescisão de Vendas

No quarto trimestre, as rescisões totalizaram R\$ 210,6 milhões (R\$ 149,2 milhões parte Rossi), com queda de 44,7% em relação ao mesmo período de 2014. Já no acumulado do ano, as rescisões totalizaram R\$ 985,9 milhões (R\$ 719,3 milhões parte Rossi), uma queda de 28,8% em relação aos 12 meses de 2014.



O volume de distratos reduziu significativamente em 2015 devido principalmente ao fato da Rossi, preventivamente, desde 2014, ter antecipado as rescisões daqueles clientes que não tinham interesse em fazer o repasse ou possuíam alguma restrição de crédito, liberando deste modo as unidades para revenda. O percentual revendido das unidades rescindidas em 2015 foi de 73%, mostrando assertividade na decisão.

Além disso, a deterioração do ambiente econômico, com aumento do desemprego, das taxas de juros e restrição de crédito, fez com que o direcionamento seja conceder descontos no momento do repasse ou indicar a troca por um apartamento que caiba no atual orçamento do comprador, evitando assim possíveis distratos.

A tabela abaixo apresenta o detalhamento das rescisões por estágio de andamento das obras e região metropolitana consolidado pela participação da Rossi nos projetos.

Rescisão 4T15 (% Rossi) R\$ milhões	Pronto	Em andamento	Total
Belo Horizonte	4,2	0,3	4,6
Brasília	6,0	0,0	6,0
Campinas	8,4	0,0	8,4
Capital Rossi	19,9	10,0	30,0
Curitiba	4,5	0,0	4,5
Norcon Rossi	19,0	2,6	21,6
Porto Alegre	10,0	1,8	11,8
Rio de Janeiro	8,8	2,2	11,0
São Paulo	12,4	13,4	25,7
Regiões não estratégicas	24,7	1,1	25,6
Total Geral	117,9	31,4	149,2
%	78,9%	21,0%	100,0%

Rescisão 2015 (% Rossi) R\$ milhões	Pronto	A entregar 2015	Em andamento
Belo Horizonte	21,0	0,6	21,6
Brasília	40,1	1,5	41,7
Campinas	64,5	0,0	64,5
Capital Rossi	88,9	31,0	119,9
Curitiba	16,4	0,8	17,3
Norcon Rossi	58,1	10,5	68,6
Porto Alegre	49,3	7,2	56,6
Rio de Janeiro	67,9	4,5	72,4
São Paulo	90,2	31,5	121,6
Regiões não estratégicas	127,7	7,9	135,7
Total	624,1	95,5	719,9
%	86,7%	13,3%	100,0%

Estoque a Valor de Mercado

O estoque a valores de mercado proporcional à participação da Rossi nos projetos atingiu R\$ 1,6 bilhões no trimestre, e as unidades prontas representam 29,1% do estoque total. O estoque das unidades do segmento econômico e do programa Minha Casa Minha Vida compõem menos de 1% estoque, alinhado com a saída da Rossi nestes segmentos.

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\$ milhões)					
	2010 e Ant.	2011	2012	2013	2014	Total
Comercial	70,1	20,7	111,5	23,1	-	225,3
Convencional	83,7	234,6	360,3	281,8	403,9	1.364,3
MCMV	7,4	2,2	0,3	-	-	9,9
Segmento Econômico	12,6	9,8	1,8	2,7	-	26,9
TOTAL	173,8	267,3	473,8	307,6	403,9	1.626,4
%	10,7%	16,4%	29,1%	18,9%	24,8%	100,0%

Release de Resultados

Estoque % Rossi	Ano estimado de Entrega (R\$ milhões)			
	Pronto	2016	2017	Total
Comercial	135,2	67,1	23,1	225,3
Convencional	301,7	621,5	441,1	1.364,3
MCMV	9,9	-	-	9,9
Segmento Econômico	26,9	-	-	26,9
TOTAL	473,7	688,6	464,1	1.626,4
%	29,1%	42,3%	28,5%	100,0%

Na tabela a seguir é apresentada a informação detalhada por região metropolitana e ano de lançamento.

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ milhões)					
	2010 e Ant.	2011	2012	2013	2014	Total
Belo Horizonte	0,8	6,7	21,4	-	39,1	68,1
Brasília	6,7	1,9	67,1	-	-	75,6
Campinas	5,9	4,8	5,0	70,1	-	85,8
Capital Rossi	38,7	22,5	139,6	34,1	-	234,9
Curitiba	30,8	75,5	0,4	22,6	-	129,2
Norcon Rossi	-	22,1	58,8	58,7	55,4	195,0
Porto Alegre	6,2	-	12,9	6,2	69,9	95,2
Rio de Janeiro	4,4	13,9	49,5	94,7	74,2	236,6
São Paulo	5,9	17,4	59,0	21,3	165,3	269,1
Regiões não estratégicas	74,4	102,4	60,2	-	-	237,0
Total	173,8	267,3	473,8	307,6	403,9	1.626,4
%	10,7%	16,4%	29,1%	18,9%	24,8%	100,0%

A tabela a seguir apresenta a informação detalhada por região metropolitana e estimativa do ano de entrega.

Estoque % Rossi	Ano estimado de Entrega (R\$ milhões)			
	Pronto	2016	2017	Total
Belo Horizonte	29,0	-	39,1	68,1
Brasília	8,5	67,1	-	75,6
Campinas	36,2	5,1	44,5	85,8
Capital Rossi	57,7	154,1	23,1	234,9
Curitiba	31,6	97,6	-	129,2
Norcon Rossi	38,4	118,3	38,2	195,0
Porto Alegre	2,3	22,9	69,9	95,2
Rio de Janeiro	101,4	61,0	74,2	236,6
São Paulo	23,9	79,8	165,3	269,1
Regiões não estratégicas	144,7	82,6	9,8	237,0
Total	473,7	688,6	464,1	1.626,4
%	29,1%	42,3%	28,5%	100,0%

Entregas

No quarto trimestre de 2015, a Rossi entregou 1.639 unidades, que totaliza um VGV total de R\$ 396,1 milhões (R\$ 306,5 milhões parte Rossi). No acumulado do ano, foram entregues 8.700 unidades, totalizando um VGV total de R\$ 2,4 bilhões (R\$ 1,9 bilhão parte Rossi), considerando o valor na data de lançamento.

A tabela abaixo detalha as entregas pelo critério de habite-se, por produto:

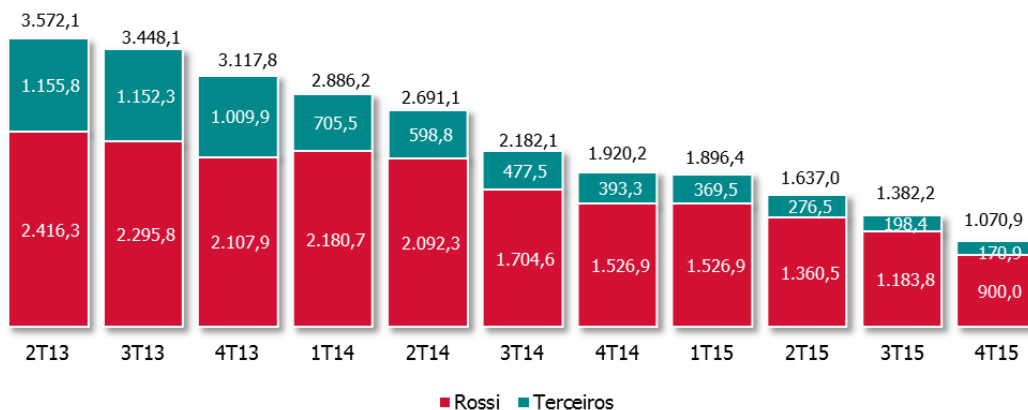
Segmento	4T15		
	Unidades	VGV 100% (R\$ milhões)	VGV Rossi (R\$ milhões)
Convencional	1.230	300,3	210,7
Comercial	409	95,8	95,8
Segmento Econômico	-	-	-
MCMV	-	-	-
Total	1.639	396,1	306,5

Segmento	2015		
	Unidades	VGV 100% (R\$ milhões)	VGV Rossi (R\$ milhões)
Convencional	6.699	2.029,7	1.537,8
Comercial	1.195	297,8	278,4
Segmento Econômico	368	56,7	31,2
MCMV	438	49,1	18,2
Total	8.700	2.433,3	1.865,6

Custo a Incorrer

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%), segmentado entre a construção realizada pela Rossi e por terceiros. O volume do 4T15 apresentou uma redução de 22,5% em relação ao 3T15 e 44,2% quando comparado ao mesmo período de 2014.

Custo a Incorrer por construtor | R\$ MM



Em seguida é apresentado o custo total a incorrer (unidades vendidas e em estoque) proporcional à participação da Rossi, segmentado por data de conclusão e de lançamento. Espera-se uma melhora gradual das margens, à medida que se eleve a participação de empreendimentos lançados de 2012 em diante, com rentabilidade acima do patamar atual da Rossi.

% Rossi (R\$ milhões)	Ano estimado de Conclusão			
	Lançamento	2016	2017	Total
2011		103,8	12,4	116,1
2012		109,9	78,0	187,9
2013		102,4	106,4	208,8
2014		-	259,2	259,2
Total		316,1	455,9	772,0
%		41,0%	59,1%	100,0%

Banco de Terrenos

A Rossi possui um banco de terrenos de altíssima qualidade e os valores estão segmentados em linha com a estratégia da empresa e o respectivo perfil de atuação:

R\$ milhões	VGV 100%	VGV Rossi
Potencial de Lançamento até 2018	3.539,8	2.958,7
Lançamento após 2018	3.604,9	2.858,3
Desmobilização	1.918,1	1.376,6
Banco de Terrenos Consolidado	9.062,8	7.193,7

A companhia está revisando a estratégia de lançamentos para os próximos anos, tanto em termos de localização quanto de VGV ofertado por período. No 4T15 o estoque de terrenos para construção e incorporação de imóveis residenciais, com potencial de lançamento até 2018 totaliza R\$ 3,5 bilhões (R\$ 2,9 bilhões parte Rossi). O montante potencial de desmobilização, ou seja, disponível para venda ou cancelamento do contrato de permuta é de R\$ 1,9 bilhão (R\$ 1,4 bilhão parte Rossi), e os terrenos residenciais para desenvolvimento de longo prazo é de R\$ 3,6 bilhões (R\$ 2,9 bilhões parte Rossi).

Release de Resultados

A tabela abaixo apresenta o banco de terrenos destinado à incorporação residencial, com potencial de lançamento até 2018, detalhado por Região metropolitana e tipo de produto:

Região Metropolitana / Produto	R\$ 200 a R\$ 350 mil	R\$ 350 a R\$ 500 mil	R\$ 500 a R\$ 650 mil	De R\$ 650 a R\$ 750 mil	> R\$ 750 mil	Total geral
Aracaju	93,6	116,2	58,2	241,1	202,1	711,2
Belo Horizonte	-	46,9	72,3	-	290,0	409,2
Campinas	127,2	215,1	-	42,4	169,0	553,7
Manaus	-	-	-	53,9	153,5	207,4
Porto Alegre	139,2	-	180,5	-	142,8	462,5
Rio de Janeiro	112,9	82,8	-	-	-	195,7
São Paulo	-	335,6	-	-	83,4	419,0
Total Geral	472,9	796,6	311,0	337,4	1.040,8	2.958,7

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do banco de terrenos da Entreverdes Urbanismo:

Localização	VGV 100% (R\$ milhões)	VGV Entreverdes (R\$ milhões)	# de Lotes
Interior de São Paulo	3.773,1	1.519,4	7.327
Rio Grande do Sul	491,3	147,4	704
Total	4.264,4	1.666,8	8.031

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. Assim, 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\$ 227,2 milhões no trimestre. No ano, a receita atingiu R\$ 1.226,1 milhões, variação de -20,3%, em comparação ao mesmo período do ano anterior.

R\$ milhões	4T15	4T14	Var.(%)	2015	2014	Var.(%)
Receita Operacional Líquida	227,2	167,7	+35,5%	1.226,1	1.537,8	-20,3%
(+) Estorno dos descontos alocados na Receita de períodos anteriores	-	26,1		-	-	
Receita Operacional Líquida Ajustada	227,2	193,8	+17,2%	1.226,1	1.537,8	-20,3%

Até 2014 os descontos eram apropriados nas despesas financeiras e a partir do 4T15 2015 os descontos foram contabilizados como redutores da receita. Sendo assim, tanto as receitas de imóveis vendidos quanto as despesas financeiras de 2014 foram reapresentadas, de modo que haja comparabilidade entre os números. No 4T14 foram reclassificados R\$ 53 milhões e em 2014 foram reclassificados R\$ 79 milhões, sendo R\$ 26 milhões ajustados no 4T14 referente a períodos anteriores.

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 244,9 milhões no 4T15, variação de +5,9% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Todavia, houve efeito não recorrente de R\$ 47,1 MM no custo do 4T15 referente a encargos financeiros reclassificados de equivalência patrimonial para encargos financeiros. No ano, o custo atingiu R\$ 1.085,9 milhões, queda de 23,2% em relação ao ano de 2014.

R\$ milhões	4T15	4T14	Var.(%)	2015	2014	Var.(%)
Obras + terrenos	162,4	184,8	-12,1%	923,7	1.160,1	-20,4%
Encargos financeiros	82,5	46,3	+78,0%	162,2	254,3	-36,2%
Custo dos Imóveis e Serviços	244,9	231,1	+5,9%	1.085,9	1.414,4	-23,2%
(+) Estorno dos encargos financeiros ⁽¹⁾	(47,1)	-	-	-	-	-
(+) Reclassificação da Rossi Gerenciadora ⁽²⁾	-	(20,1)	-	-	-	-
Custo dos Imóveis e Serviços Ajustado	197,8	211,0	-6,3%	1.085,9	1.414,4	-23,2%

⁽¹⁾ Os custos financeiros de empreendimentos consolidados, incorridos nos 9 meses de 2015 (R\$ 47.085), foram reclassificados da rubrica de "Resultado com equivalência patrimonial" para "Custos dos imóveis e serviços", impactando o lucro bruto desse trimestre.

⁽²⁾ Excluindo R\$ 20,1MM do custo do 4T14 referente a reclassificação dos gastos da Rossi Construtora

Lucro Bruto e Margem

O Lucro Bruto, excluindo os encargos alocados ao custo, totalizou R\$ 64,8 milhões no trimestre, com margem de 28,5%. No ano, o Lucro Bruto ajustado atingiu R\$ 302,4 milhões e margem de 24,7%. Para fins de comparabilidade, o lucro bruto do 4T14 foi ajustado de modo a refletir: (I) A reclassificação dos descontos acumulados, que passaram a ser redutores da receita e não mais despesa financeira e, (II) O custo acumulado da Rossi Gerenciadora, que em 2014 estava alocado nas despesas administrativas.

R\$ milhões	4T15	4T14	Var.(%)	2015	2014	Var.(%)
Lucro Bruto	(17,6)	(63,5)	-72,1%	140,2	123,4	+13,5%
Margem Bruta (%)	-7,8%	-37,8%	+30,1 p.p.	11,4%	8,0%	+3,4 p.p.
Lucro Bruto ajustado ⁽¹⁾	64,8	29,0	+123,2%	302,4	377,7	-20,0%
Margem Bruta ajustada (%) ⁽¹⁾	28,5%	15,0%	+13,5 p.p.	24,7%	24,6%	+0,1 p.p.

⁽¹⁾ Lucro bruto ajustado conforme explicado acima e excluindo os encargos financeiros

Release de Resultados

À medida que as obras sejam entregues, concomitantemente com a evolução das safras mais recentes, as margens da Rossi tendem a se elevar gradativamente. É importante destacar que a campanha de descontos, iniciada em maio de 2014, envolve somente as unidades prontas, de forma a acelerar o processo de geração de caixa, mesmo que no curto prazo exista um impacto na rentabilidade.

As tabelas a seguir apresentam a composição da margem por ano de lançamento e região metropolitana:

R\$ milhões	4T15		2015	
	Receita Líquida	Margem Bruta (ex juros) ¹	Receita Líquida	Margem Bruta (ex juros) ¹
Regiões Estratégicas	182,5	31,3%	1.033,4	26,8%
Outras Regiões	44,7	17,3%	192,7	13,0%
Total	227,2	28,5%	1.226,1	24,7%

R\$ milhões	4T15		2015	
	Receita Líquida	Margem Bruta (ex juros) ¹	Receita Líquida	Margem Bruta (ex juros) ¹
2010 e Ant.	42,6	20,0%	379,9	14,0%
2011	64,5	23,7%	342,1	20,0%
2012	50,3	33,0%	253,6	33,2%
2013	50,8	33,5%	201,0	38,2%
2014	19,1	39,0%	49,4	39,2%
Total	227,2	28,5%	1.226,1	24,7%

¹ Excluindo encargos financeiros alocados ao custo.

Despesas Operacionais

Conforme mencionado anteriormente, uma parte significativa da operação não é consolidada, porém a maior parte das despesas é centralizada na matriz, distorcendo a análise em IFRS. Para permitir maior comparabilidade e complementar as informações já divulgadas, segue abaixo a tabela demonstrando os valores 100% das operações, e percentuais em relação à receita líquida também 100%, independentemente do critério de consolidação. É importante destacar o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente no 2º semestre de 2015 quando houve redução de 40% do quadro de colaboradores. Esta redução já impactou o quarto trimestre de 2015 onde houve uma redução de 20,5% nas despesas administrativas quando comparado com o mesmo trimestre de 2014. No acumulado do ano, a redução foi de 29,7%. Além disso, conforme a desaceleração orgânica continue ocorrendo, devido ao menor volume de lançamentos e a conclusão do legado, haverá oportunidades adicionais de ganhos de eficiência.

Para efeito comparativo, alguns efeitos não recorrentes foram ajustados, que são: (I) a reversão da provisão de plano de opções de ações de ex-colaboradores nos valores relativos ao ano de 2014; (II) Reversão da provisão do PPR no 4T15 e do 4T14; (III) reclassificação do custo da Rossi Gerenciadora no 4T14

R\$ milhões	100%					
	4T15	4T14	Var. (%)	2015	2014	Var. (%)
Administrativas (a)	(23,9)	(43,0)	-44,5%	(159,7)	(213,6)	-25,2%
(+) Reversão Provisões Plano opções	-	-	N/A	-	(13,5)	N/A
(+) Reversão de Provisão de PPR	(18,0)	10,5	-	-	-	-
(+) Reclassificação Rossi Gerenciadora	0	(20,2)	-	-	-	-
Administrativas ajustado (a)	(41,9)	(52,7)	-20,5%	(159,7)	(227,1)	-29,7%
Comerciais (b)	(43,5)	(78,9)	-44,8%	(176,4)	(248,9)	-29,1%
Administrativas ÷ Receita Líquida	9,2%	11,5%	-2,3 p.p.	7,5%	8,6%	-1,1 p.p.
Comerciais ÷ Receita Líquida	9,6%	17,2%	-7,6 p.p.	8,2%	9,4%	-1,2 p.p.
(a) + (b) ÷ Receita Líquida	-18,8%	-28,7%	+9,9 p.p.	-15,7%	-18,0%	+2,3 p.p.

Release de Resultados

De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 23,2 milhões no trimestre, porém houve um efeito não recorrente do estorno da provisão do PPR no valor de R\$ 18MM, sendo assim para efeitos comparativos esse efeito foi estornado. Neste sentido, na visão IFRS a redução das despesas administrativas no 4T15 ante o 4T14 foi de 19,4%. No acumulado do ano as despesas administrativas totalizaram R\$ 147MM, registrando uma redução de 22,7%. Já as despesas comerciais sofreram uma redução de 52% no trimestre e 37,5% no ano, resultado da reestruturação da área de marketing e menor volume de vendas.

R\$ milhões	IFRS					
	4T15	4T14	Var.(%)	2015	2014	Var.(%)
Administrativas	(23,2)	(41,4)	-	(147,0)	(176,6)	-16,8%
(+) Reversão Plano de Opções	-	-	-	-	(13,5)	-
(+) Reversão de Provisão de PPR	(18,0)	10,5	-	-	-	-
(+) Reclassificação Rossi Gerenciadora	-	(20,2)	-	-	-	-
Administrativas ajustado (a)	(41,2)	(51,1)	-19,4%	(147,0)	(190,1)	-22,7%
Comerciais (b)	(28,4)	(59,4)	-52,2%	(114,1)	(182,5)	-37,5%
Administrativas ÷ Receita Líquida	-18,1%	-30,5%	+12,3 p.p.	-12,0%	-12,4%	+0,4 p.p.
Comerciais ÷ Receita Líquida	-12,5%	-35,4%	+22,9 p.p.	-9,3%	-11,9%	+2,6 p.p.
(a) + (b)	(69,6)	(110,5)	-37,0%	(261,1)	(372,6)	-29,9%
(a) + (b) ÷ Receita Líquida	-30,6%	-65,9%	+35,3 p.p.	-21,3%	-24,2%	+2,9 p.p.

¹ Considera as participações no resultado e honorários da Diretoria

Outras Receitas/Despesas Operacionais Líquidas

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 184 milhões em 2015, um aumento de 13% quando comparado com 2014. Todavia, houve um efeito não recorrente da provisão de distratos no 4T15 na ordem de R\$ 46 MM.

Resultado de Equivalência Patrimonial

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do resultado, segmentando entre as empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas. É possível observar que a margem das empresas não consolidadas em 2015 são superiores, pois são compostas principalmente pelas JVs, Norcon Rossi (Aracaju) e Capital Rossi (Manaus), empresas líderes nos seus mercados de atuação.

R\$ milhões	2015		
	IFRS	Não Consolidadas	100%
Receita Líquida	1.226.141	913.520	2.139.661
Custo dos Imóveis e Serviços	(1.085.950)	(733.013)	(1.818.964)
Obras+ Terrenos	(923.734)	(648.069)	(1.571.803)
Encargos Financeiros	(162.216)	(84.944)	(247.161)
Lucro Bruto	140.191	180.506	320.697
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>11,4%</i>	<i>19,8%</i>	<i>15,0%</i>
Lucro Bruto ex juros	302.407	265.451	567.858
¹ <i>Margem Bruta ex juros (%)</i>	<i>24,7%</i>	<i>29,1%</i>	<i>26,5%</i>

¹ Excluindo encargos financeiros alocados ao custo.

EBITDA

O EBITDA Ajustado foi negativo em R\$ 33,8 milhões no trimestre, já no ano, o EBITDA foi negativo em R\$ 143,7 milhões, com margem negativa de 11%. Os principais impactos no EBITDA estão descritos nos itens Lucro Bruto e Despesas Operacionais. Além disso, o EBITDA do 4T14 foi ajustado pelas despesas não recorrentes deste período.

R\$ milhões	4T15	4T14	Var.(%)	2015	2014	Var.(%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	(180,5)	(361,4)	-50,1%	(558,1)	(619,4)	-9,9%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras, Líq.	57,1	36,8	+55,2%	199,0	130,8	+52,1%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	2,8	12,7	-77,9%	18,9	44,6	-57,6%
(+) Depreciação e Amortização	5,4	0,5	+914,0%	16,2	10,1	+61,3%
(+/-) Minoritários	(5,2)	(1,5)	246,7%	6,9	10,6	-34,9%
EBITDA ¹	(120,4)	(312,9)	-61,5%	(317,1)	(423,3)	-25,1%
(+) Encargos Financeiros alocados ao custo	82,5	46,3	78,0%	162,2	254,3	-36,2%
(+/-) Plano de opções	4,1	2,7	52,1%	11,2	0,4	2711,8%
(+) Não recorrentes	-	74,0	N/A	-	74,0	N/A
EBITDA Ajustado ²	(33,8)	(189,9)	-82,2%	(143,7)	(94,6)	51,6%
<i>Margem EBITDA Ajustada (%)</i>	<i>-14,9%</i>	<i>-113,3%</i>	<i>+98,4 p.p.</i>	<i>-11,7%</i>	<i>-6,2%</i>	<i>-5,6 p.p.</i>

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 foi negativo em R\$ 57,1 milhões no quarto trimestre e R\$ 199,0 milhões no acumulado do ano.

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T15	4T14	Var.(%)	2015	2014	Var.(%)
Receitas Financeiras	16,5	*(23,5)	-170,2%	74,4	86,2	-13,7%
Despesas Financeiras	(73,6)	** (13,2)	+457,6%	(273,4)	(217,0)	+26,0%
Resultado Financeiro	(57,1)	(36,7)	+55,6%	(199,0)	(130,8)	+52,1%

*No 4T14 foi feita uma PCLD (provisão de crédito de liquidação duvidosa) nas receitas financeiras.

**Conforme descrito na abertura da Receita Líquida, tanto as receitas de imóveis quanto as despesas financeiras de 2014 foram reapresentadas, de modo que haja comparabilidade entre os números. Neste sentido, foram reclassificados R\$ 53MM da despesa financeira para a receita de imóveis no 4T14 e R\$ 79MM em 2014.

Lucro (Prejuízo) Líquido

No trimestre a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 180 milhões, como detalhado nos itens acima.

R\$ milhões	4T15	4T14	Var.(%)	2015	2014	Var.(%)
Lucro Líquido	(180,5)	(361,4)	N/A	(558,1)	(619,4)	N/A
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>-79,4%</i>	<i>-215,6%</i>	<i>+136,1 p.p.</i>	<i>-45,5%</i>	<i>-40,3%</i>	<i>-5,2 p.p.</i>

Resultado a Apropriar

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

R\$ milhões	4T15	3T15	Var.(%)
Receita Bruta a Apropriar	438,6	663,9	-33,9%
Custos (s/ encargos financeiros)	(314,0)	(428,4)	-26,7%
Lucro Bruto a Apropriar	124,6	235,5	-47,0%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>28,4%</i>	<i>35,5%</i>	<i>-7,1 p.p.</i>

A tabela a seguir apresenta o cronograma da receita a apropriar das unidades vendidas, segmentadas entre os projetos consolidados e os não consolidados, onde se observa a melhora orgânica da margem bruta dos projetos que serão entregues em 2017.

R\$ milhões	Ano estimado de conclusão		
	2016	2017	Total
Consolidado	241,3	197,3	438,6
Equivalência	249,8	63,9	313,7
Receita a Apropriar	491,1	261,2	752,4
Consolidado	(183,9)	(130,0)	(314,0)
Equivalência	(184,8)	(38,8)	(223,6)
Custo a Apropriar	(368,8)	(168,8)	(537,6)
Consolidado	23,8%	34,1%	28,4%
Equivalência	26,0%	39,3%	28,7%
Margem a Apropriar	24,9%	35,4%	28,5%

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\$ 1,7 bilhões.

R\$ milhões	4T15	3T15	Var.(%)
Curto Prazo	990,2	1.014,9	-2,4%
Unidades em obra	335,6	326,7	2,7%
Unidades prontas	633,2	670,2	-5,5%
Terrenos a Receber	21,4	18,0	18,8%
Longo Prazo	285,1	355,6	-19,8%
Unidades em obra	93,3	109,7	-14,9%
Unidades prontas	188,5	243,1	-22,5%
Terrenos a Receber	3,3	2,7	19,0%
Total	1.275,3	1.370,5	-6,9%
Recebíveis de Incorporação a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	362,3	388,2	-6,7%
Longo Prazo	104,6	136,0	-23,1%
Total	466,9	524,2	-10,9%
Total de Contas a Receber	1.742,1	1.894,7	-8,1%

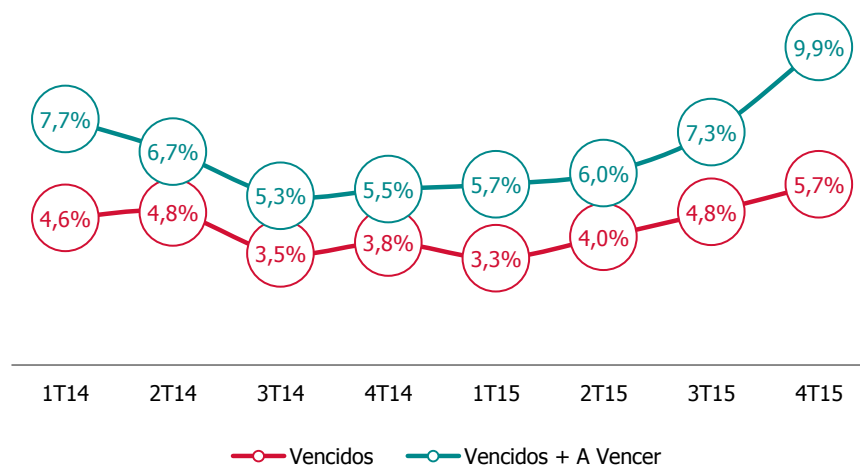
Desmobilização / Venda de Ativos

No 4T15 recebemos R\$ 3,7 milhões relativos a vendas de ativos que em 2015 totalizam R\$ 95,9 milhões.

Taxa de Inadimplência

Em decorrência da atual situação econômica que resultou principalmente em aumento da taxa de desemprego, percebemos um aumento do índice de inadimplência no quarto trimestre de 2015. Todavia, a Companhia tem agido pro ativamente no sentido de distratar os clientes inadimplentes, liberando essas unidades para uma posterior revenda. O índice representa o saldo total dos clientes com qualquer atraso superior a 90 dias. Adicionalmente, inclui a parcela a vencer dos contratos, representando uma visão bastante conservadora do índice.

Taxa de Inadimplência | Inadimplência / Carteira Total



Imóveis a Comercializar

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados no balanço patrimonial ao preço de seu custo histórico.

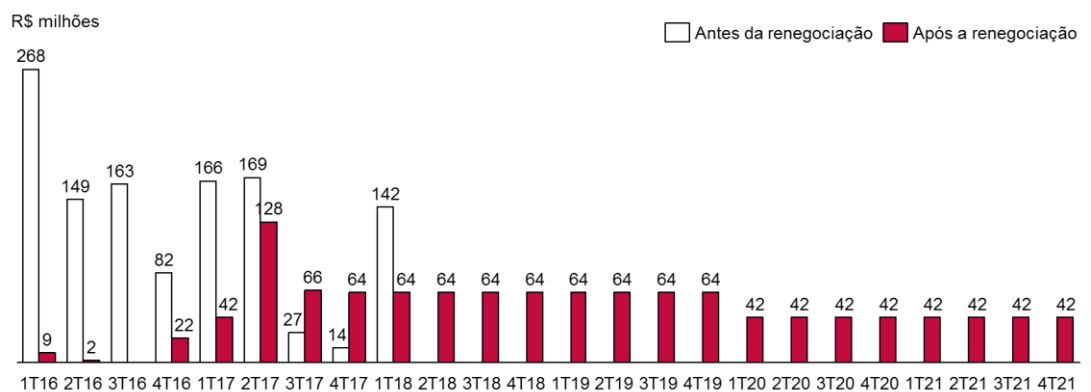
Imóveis a Comercializar (R\$ milhões)	4T15	3T15	Var.(%)
Imóveis concluídos	109,3	148,7	-26,5%
Imóveis em construção	624,2	521,2	+19,8%
Terrenos para futuras incorporações	620,3	649,3	-4,5%
Materiais	4,8	4,4	+7,8%
Adiantamento a Fornecedores	2,3	1,1	+105,4%
Juros Capitalizados	66,2	57,2	+15,8%
Total	1.427,1	1.381,9	3,3%

Endividamento

A Rossi encerrou o 4T15 com uma posição de caixa de R\$ 207,5 milhões e endividamento total de R\$ 1,92 bilhões, uma variação de +2,7% em relação ao 3T15. O consumo de caixa, calculada pela variação da dívida líquida, no trimestre foi de R\$ 80,9 milhões. Já no acumulado do ano houve geração de caixa na ordem de R\$ 229,3 milhões. As operações de crédito imobiliário 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. O custo médio ponderado da dívida no trimestre foi 15,6% a.a. (115,1% do CDI) com prazo médio ponderado de 17,6 meses, sendo composta por: (i) SFH com 10,1% a.a. e duração de 16,0 meses e (ii) corporativa com 17,9% a.a. e prazo médio de 19 meses.

R\$ milhões	4T15	3T15	Var (%)
Curto Prazo	1.419,7	1.047,8	35,5%
Financiamentos para construção	1.229,6	861,7	42,7%
SFH	369,9	340,9	8,5%
CCB ¹	859,8	520,8	65,1%
Capital de giro	172,4	166,6	3,5%
Cessão de Crédito	17,6	19,5	-9,8%
Debêntures	-	-	N/A
Longo Prazo	505,8	826,4	-38,8%
Financiamentos para construção	463,9	764,7	-39,3%
SFH	376,5	319,1	18,0%
CCB ¹	87,4	445,6	-80,4%
Capital de giro	41,9	61,7	-32,1%
Dívida Bruta	1.925,5	1.874,2	2,7%
Disponibilidades financeiras	207,5	237,2	-12,5%
Dívida Líquida	1.718,0	1.637,0	4,9%
Dívida Líquida ÷ Patrimônio Líquido	135,4%	111,5%	23,9 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa	(80,9)	109,3	-174,0%

O gráfico a seguir apresenta o cronograma de vencimentos das dívidas corporativa na consolidação IFRS, antes (branco) e após (vermelho) a renegociação da dívida. É importante destacar que a maioria das dívidas corporativas estão alocadas na *holding* Rossi Residencial, e parte do caixa está em SPEs não consolidadas, o saldo disponível para amortização das dívidas corporativas, é R\$ 247,5 milhões (proporcional a parte Rossi), conforme tabela na página 20.



Release de Resultados

Mantendo a transparência na divulgação de informações que permitam aos agentes econômicos entender a situação atual das operações da Rossi, a tabela a seguir apresenta 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.

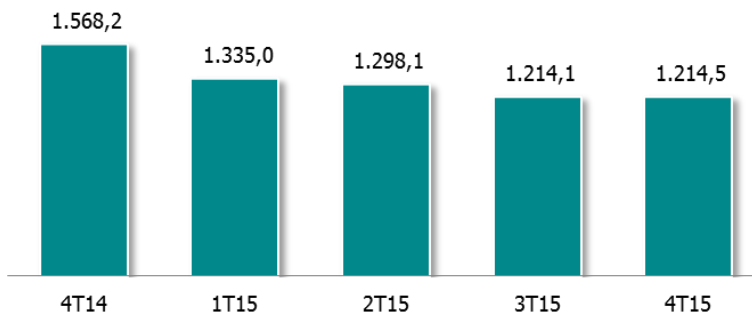
R\$ milhões	100%				
	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Dívida Bruta	2.629,0	2.696,9	2.986,6	3.124,8	3.486,4
Disponibilidades financeiras	295,4	344,5	519,8	471,0	687,1
Dívida Líquida	2.333,6	2.352,4	2.466,8	2.653,9	2.799,3
Dívida Líquida ÷ Patrimônio Líquido	152,3%	131,4%	126,2%	129,0%	126,8%
Geração (Consumo) de Caixa no Trimestre	18,8	114,4	187,0	145,4	306,2
Geração (Consumo) de Caixa LTM	465,7				

R\$ milhões	Proporcional				
	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Dívida Bruta	2.272,0	2.283,0	2.523,5	2.626,4	2.965,8
Disponibilidades financeiras	247,5	284,2	401,6	355,3	549,9
Dívida Líquida	2.024,6	1.998,8	2.121,8	2.271,1	2.415,9
Dívida Líquida ÷ Patrimônio Líquido	165,1%	139,5%	135,6%	138,0%	133,0%
Geração (Consumo) de Caixa no Trimestre	(25,8)	123,1	149,3	144,8	255,1
Geração (Consumo) de Caixa LTM	391,3				

R\$ milhões	IFRS				
	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Dívida Bruta	1.925,5	1.874,2	2.074,1	2.139,3	2.426,7
Disponibilidades financeiras	207,5	237,2	327,9	314,0	479,6
Dívida Líquida	1.718,0	1.637,0	1.746,2	1.825,3	1.947,2
Dívida Líquida ÷ Patrimônio Líquido	135,4%	111,5%	106,4%	110,9%	109,8%
Geração (Consumo) de Caixa no Trimestre	(80,9)	109,2	79,1	121,9	226,1
Geração (Consumo) de Caixa LTM	229,3				

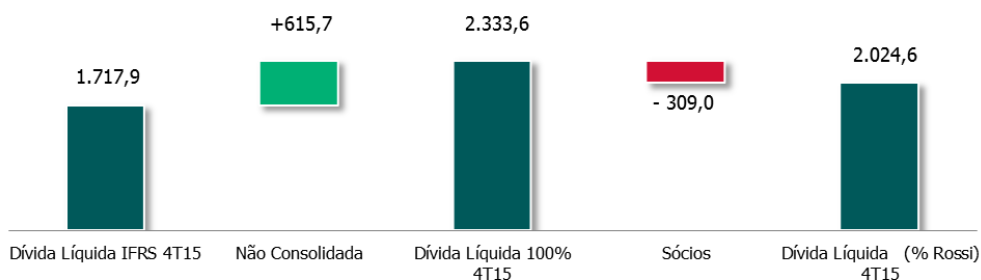
É importante destacar a redução do endividamento corporativo da Rossi, em linha com sua estratégia de foco na geração de caixa, que permitirá a empresa equalizar sua estrutura de capital.

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS | R\$ MM



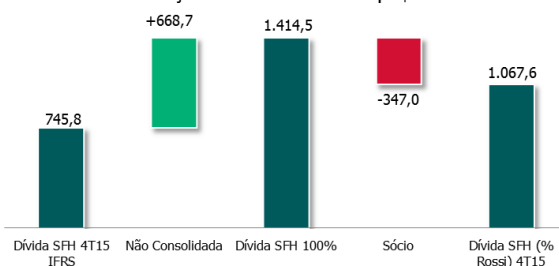
Em seguida é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

Reconciliação Endividamento Líquido | R\$ milhões

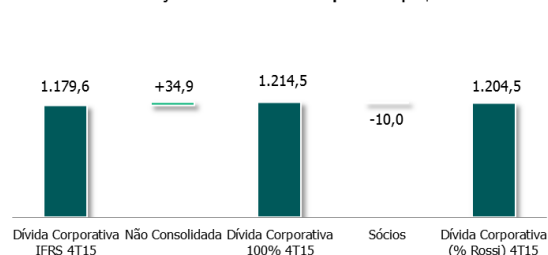


Os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento nas 3 visões:

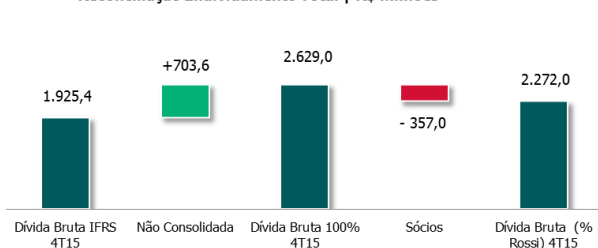
Reconciliação do Endividamento SFH | R\$ milhões



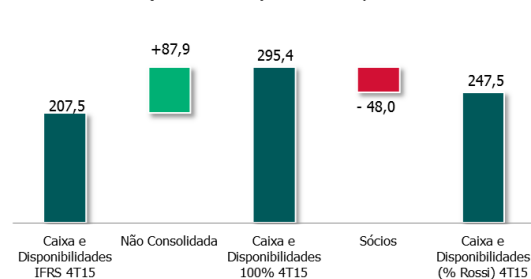
Reconciliação Endividamento Corporativo | R\$ milhões



Reconciliação Endividamento Total | R\$ milhões



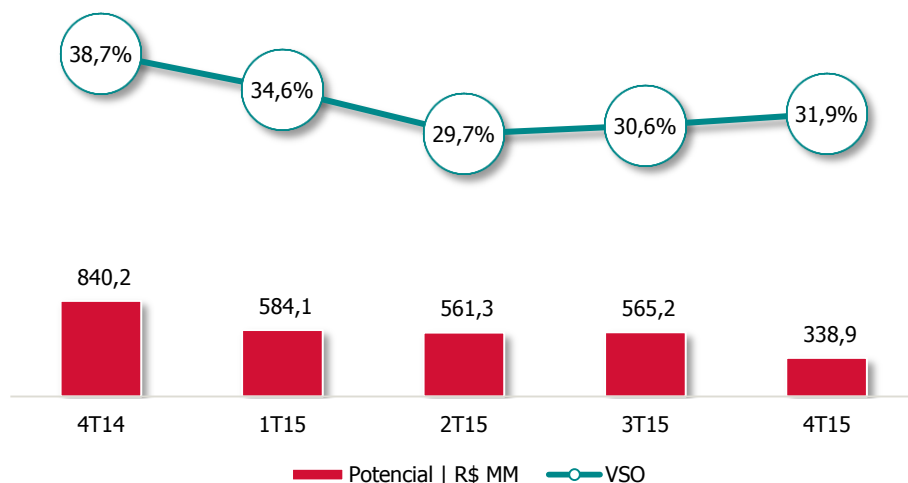
Reconciliação Caixa e Disponibilidades | R\$ milhões



Repasse e Rossi Fácil

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. A velocidade do repasse (VSO), é medida pelo quociente entre o volume de repasses e quitações realizadas no período e o valor potencial. Apesar da redução do potencial de repasse em decorrência do menor volume de entregas no período, a VSO manteve-se estável em um patamar acima dos 30%, resultado das mudanças implementadas na gestão do processo de repasse. Em paralelo, a Rossi coloca em prática iniciativas para mitigar a desaceleração, que incluem, por exemplo, feirões em parceria com bancos e campanhas de incentivos aos atuais clientes.

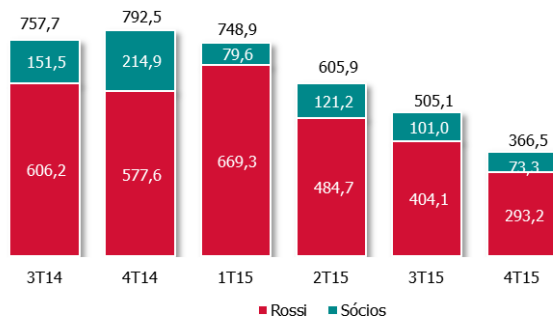
Velocidade de Repasse | VSO



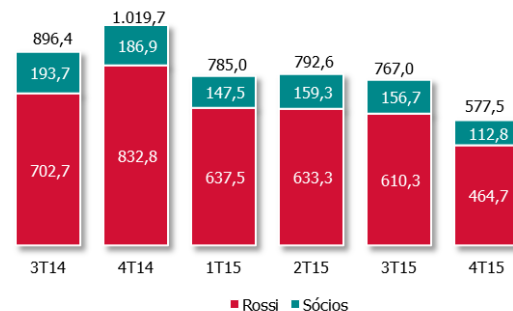
Seguindo o potencial de repasse, a entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos de clientes, reduziu 27,4% ante o terceiro trimestre de 2015. Todavia, o foco atual da Companhia em vender unidades prontas, permitirão a continuidade da geração de caixa.

Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa.

Repasse (Assinatura + Quitação) | R\$ MM



Entrada de Caixa | R\$ MM



Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços em 2014: 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 os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação de auditores independentes 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 dos auditores independentes 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%	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Estoque Inicial	2.819,7	2.934,5	3.497,7	3.979,0	3.822,4
Lançamentos	-	-	-	-	163,4
EI + Lançamentos	2.819,7	2.934,5	3.497,7	3.979,0	3.985,8
Vendas Brutas	401,7	448,7	558,4	423,6	520,5
VSO do período (%)	14,2%	15,3%	16,0%	10,6%	13,1%
Rescisão	210,6	267,6	170,3	337,4	381,2
Ajustes / Reavaliação	(314,9)	66,3	(175,1)	(395,1)	132,5
Estoque final do período	2.313,7	2.819,7	2.934,5	3.497,7	3.979,0

VSO acumulada em 12 meses 100%	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Estoque Inicial	3.979,0	3.822,4	3.791,2	3.971,0	4.061,7
Lançamentos	-	163,4	236,3	535,8	693,6
EI + Lançamentos	3.979,0	3.985,8	4.027,5	4.506,8	4.755,3
Vendas Brutas	1.832,4	1.951,2	2.118,1	2.208,0	2.336,4
VSO do período (%)	46,1%	49,0%	52,6%	49,0%	49,1%
Rescisão	985,9	1.156,4	1.311,7	1.484,9	1.380,8
Ajustes / Reavaliação	(818,7)	(371,3)	(286,7)	(286,1)	179,3
Estoque final do período	2.313,7	2.819,7	2.934,4	3.497,7	3.979,0

Anexo II | Indicadores em IFRS - R\$ milhões

VSO Trimestral Consolidado IFRS	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Estoque Inicial	2.195,6	2.252,1	2.608,9	2.901,0	2.736,6
Laçamentos	-	-	-	-	163,7
EI + Lançamentos	2.195,6	2.252,1	2.608,9	2.901,0	2.900,0
Vendas Brutas	190,0	267,9	355,1	234,0	297,0
VSO do período (%)	8,7%	11,9%	13,6%	8,1%	10,2%
Rescisão	105,6	158,3	109,7	178,9	222,5
Ajustes / Reavaliação	(252,4)	53,2	(111,4)	(237,0)	75,6
Estoque final do período	1.858,8	2.195,6	2.252,1	2.608,9	2.901,0

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Estoque Inicial	624,1	682,4	888,8	1.077,9	1.085,8
Laçamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	624,1	682,4	888,8	1.077,9	1.085,8
Vendas Brutas	211,8	180,8	203,3	189,6	223,5
VSO do período (%)	33,9%	26,5%	22,9%	17,6%	20,6%
Rescisão	105,6	109,1	60,6	158,5	158,7
Ajustes / Reavaliação	(63,1)	13,3	(63,7)	(158,0)	56,9
Estoque final do período	454,8	624,1	682,4	888,8	1.077,9

Anexo III | Demonstração de Resultado

DRE	4T15	4T14	Var.(%)
Receita Operacional Bruta			
Venda de Imóveis e Serviços	240.877	151.159	+59,4%
Impostos sobre vendas	(13.662)	16.492	-182,8%
Receita Operacional Líquida	227.215	167.651	+35,5%
Custo dos Imóveis e Serviços	(244.838)	(231.161)	+5,9%
Obras+ Terrenos	(162.368)	(184.817)	-12,1%
Encargos Financeiros	(82.470)	(46.344)	+78,0%
Lucro Bruto	(17.623)	(63.510)	-72,3%
Margem Bruta	-7,8%	-37,9%	+30,1 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	28,5%	-10,2%	+38,8 p.p.
Despesas Operacionais	(108.179)	(249.989)	-56,7%
Administrativas	(23.233)	(41.394)	-43,9%
Comerciais	(28.378)	(59.373)	-52,2%
Depreciação e Amortização	(8.037)	(3.792)	+111,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	21.871	(12.776)	-271,2%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(70.402)	(132.654)	-46,9%
Lucro antes do Resultado Financeiro	(125.802)	(313.499)	-59,9%
Resultado Financeiro	(57.103)	(36.785)	+55,2%
Receita Financeira	16.546	(23.542)	-170,3%
Despesas Financeira	(73.649)	(13.243)	+456,1%
Lucro (Prejuízo) Operacional	(182.905)	(350.284)	-47,8%
Margem Operacional	-80,5%	-208,9%	+128,4 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	(5.612)	(15.632)	-64,1%
IR e Contribuição Social Diferido	2.831	2.956	-4,2%
Minoritários	5.216	1.519	+243,3%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(180.469)	(361.441)	N/A
Margem Líquida	-0,8 p.p.	-2,2 p.p.	+136,2 p.p.

¹Considera os honorários da Administração

Anexo III | Demonstração de Resultado

DRE	2015	2014	Var.(%)
Receita Operacional Bruta			
Venda de Imóveis e Serviços	1.250.023	1.592.873	-21,5%
Impostos sobre vendas	(23.882)	(55.050)	-56,6%
Receita Operacional Líquida	1.226.141	1.537.823	-20,3%
Custo dos Imóveis e Serviços	(1.085.950)	(1.414.409)	-23,2%
Obras+ Terrenos	(923.734)	(1.160.101)	-20,4%
Encargos Financeiros	(162.216)	(254.308)	-36,2%
Lucro Bruto	140.191	123.414	+13,6%
Margem Bruta	11,4%	8,0%	+3,4 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	24,7%	24,6%	+0,1 p.p.
Despesas Operacionais	(473.476)	(556.845)	-15,0%
Administrativas	(147.024)	(176.637)	-16,8%
Comerciais	(114.145)	(182.528)	-37,5%
Depreciação e Amortização	(16.224)	(9.059)	+79,1%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(11.614)	(25.342)	-54,2%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(184.469)	(163.279)	+13,0%
Lucro antes do Resultado Financeiro	(333.285)	(433.431)	-23,1%
Resultado Financeiro	(198.983)	(130.829)	+52,1%
Receita Financeira	74.372	86.215	-13,7%
Despesas Financeira	(273.355)	(217.044)	+25,9%
Lucro (Prejuízo) Operacional	(532.268)	(564.260)	-5,7%
Margem Operacional	-43,4%	-36,7%	-6,7 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	(46.349)	(50.915)	-9,0%
IR e Contribuição Social Diferido	27.446	6.363	+331,3%
Minoritários	(6.895)	(10.617)	-35,0%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(558.066)	(619.429)	-9,9%
Margem Líquida	-45,5%	-40,3%	-5,2 p.p.

¹ Considera os honorários da Administração

Anexo IV | Balanço Patrimonial

ATIVO	4T15	3T15	Var.(%)
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes	146.220	121.585	+20,3%
Títulos e valores mobiliários	61.313	51.922	+18,1%
Contas a receber de clientes	990.221	1.014.899	-2,4%
Imóveis a comercializar	773.788	682.433	+13,4%
Outros créditos	147.153	184.612	-20,3%
Total do Ativo Circulante	2.118.695	2.055.451	+3,1%
NÃO CIRCULANTE			
Títulos e valores mobiliários	-	63.685	-100,0%
Contas a receber de clientes	285.064	355.573	-19,8%
Imóveis a comercializar	653.284	699.477	-6,6%
Depósitos Judiciais	66.261	67.192	-1,4%
Partes relacionadas	282.258	224.684	+25,6%
Adiantamento a parceiros de negócios	475.737	702.493	-32,3%
Investimentos	1.317.915	1.683.294	-21,7%
Imobilizado	31.529	33.504	-5,9%
Intangível	30.046	32.430	-7,4%
Total do Não Circulante	3.142.094	3.862.332	-18,6%
Total do Ativo	5.260.789	5.917.783	-11,1%

Anexo IV | Balanço Patrimonial (cont.)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4T15	3T15	Var.(%)
CIRCULANTE			
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	1.247.240	881.129	+41,6%
Empréstimo para Capital de Giro	172.410	166.628	+3,5%
Debêntures	-	-	N/A
Fornecedores	36.505	40.664	-10,2%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	158.927	208.780	-23,9%
Salários e encargos sociais	18.963	22.030	-13,9%
Impostos e contribuições a recolher	22.765	44.060	-48,3%
Participação dos administradores e empregados a pagar	2.742	18.406	-85,1%
Adiantamento de clientes	213.401	236.667	-9,8%
Partes relacionadas	904.360	1.451.804	-37,7%
Impostos e contribuições recolhimento diferidos	53.918	40.106	N/A
Outras contas a pagar	189.050	141.534	+33,6%
Total do Circulante	3.020.281	3.251.807	-7,1%
NÃO CIRCULANTE			
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	463.887	764.688	-39,3%
Empréstimo para Capital de Giro	41.887	61.713	-32,1%
Debêntures	-	-	N/A
Contas a pagar por aquisição de terrenos	51.480	60.021	-14,2%
Impostos e contribuições a recolher	25.554	25.554	+0,0%
Provisões para riscos	74.774	65.798	+13,6%
Provisões para garantias de obras	26.666	26.459	+0,8%
Provisões para perdas de investimento	103.047	28.403	+262,8%
Impostos e contribuições diferidos	101.620	115.071	-11,7%
Outros Contas a pagar	82.798	50.029	+65,5%
Total do não circulante	971.713	1.197.736	-18,9%
PATRIMONIO LIQUIDO			
Capital social	2.611.390	2.611.390	+0,0%
Ações em tesouraria	(83.313)	(83.313)	+0,0%
Reservas de capital	66.197	62.090	+6,6%
Lucros (Prejuízo) acumulados	(1.368.203)	(1.187.734)	+15,2%
Total do Patrimônio Líquido	1.226.071	1.402.433	-12,6%
Participação dos não controladores	42.724	65.807	-35,1%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	5.260.789	5.917.783	-11,1%

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.

Segmento Econômico (s/MCMV) – Unidades com valor médio entre R\$170 a R\$200 mil.

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