

São Paulo, 13 de agosto de 2018. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referente ao segundo trimestre e acumulado do ano de 2018.

RSID3: R\$ 4,30 por ação

Total de ações: 17.153.337

Valor de Mercado: R\$73,8 MM

Eficiência de revenda de 65% nas unidades distratas no ano de 2018

Redução de 24% nas Despesas Administrativas vs. 2T17

Redução de 15% no Endividamento Líquido (% Rossi) vs. 2T17

Geração de Caixa de R\$ 10 milhões na Parte Rossi

R\$ 95 milhões em VGV Adquirido para Lançamento no Seg. Econômico

Teleconferência

14 de agosto de 2018
Em Português com Tradução Simultânea
11h30 (Brasília) / 10:30 (US ET)
Número: +55 (11) 2188-0155
Código: Rossi
Replay (disponível até 21/08/2018):
Número de acesso: (+55 11) 2188-0400
Código: Rossi

**Equipe de Relações
com Investidores**

ri@rossiresidencial.com.br

+55 (11) 4058-2502

SUMÁRIO

Mensagem do CEO	3
Indicadores Operacionais e Financeiros	4
Desempenho Operacional	5
Lançamentos	5
Vendas Contratadas e VSO	5
Rescisão de Vendas	8
Estoque a Valor de Mercado	10
Entregas	12
Custos a Incorrer	12
Banco de Terrenos	13
Desempenho Financeiro	14
Receita Líquida	14
Lucro Bruto e Margem	14
Despesas Operacionais	15
Resultado Financeiro	17
Resultado a Apropriar	18
Contas a Receber	19
Imóveis a Comercializar	19
Endividamento	20
Repasse	23
Relacionamento com Auditores Independentes	24
Anexo I - Indicadores 100%	25
Anexo II – Indicadores em IFRS	26
Anexo III – Demonstração de Resultado	27
Anexo IV – Balanço Patrimonial	29
Anexo V – Estoque 100%	31
Glossário	32

MENSAGEM DO CEO

Chegamos ao final do primeiro semestre de 2018 e a nossa equipe continua focada na melhora do desempenho operacional da Companhia e trabalhando forte no plano de reestruturação que permitirá a Rossi retomar os lançamentos de maneira progressiva, mas controlada.

Algumas ações e conquistas operacionais desse ano já merecem destaque, como:

(i) a entrega de duas das últimas cinco obras que compõem o legado de empreendimentos lançados até o fim de 2014, totalizando um VGV entregue no ano de R\$ 139 milhões, na Parte Rossi, e reduzindo o custo a incorrer para R\$ 18 milhões ante os R\$ 120 milhões que ainda tínhamos a gastar no fim do 2º trimestre de 2017;

(ii) os esforços que continuamos a empreender na readequação e simplificação da estrutura e redução nas despesas administrativas da Companhia que, no semestre, caíram 27% quando comparadas ao primeiro semestre de 2017 e que incluem iniciativas como o desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, já destacado no 1T18, que contribuirá para que a Companhia foque suas atenções nas regiões onde se desenvolverão os novos empreendimentos da Rossi;

(iii) a manutenção da alta eficiência de revenda das unidades rescindidas, que atingiu no semestre o patamar de 65%, em linha com o indicador verificado no ano de 2017; e

(iv) a redução gradual e persistente do endividamento da Companhia, principalmente aquele associado à produção das obras (SFH), que no 2T17 totalizava R\$ 984 milhões na Parte Rossi e foi reduzido em 21% nos últimos doze meses para o saldo devedor atual de R\$ 773 milhões.

No âmbito da reestruturação das dívidas corporativas junto aos seus principais credores, a Rossi concluiu em junho o processo de renegociação de aproximadamente R\$ 256 milhões junto ao Banco do Brasil e de mais R\$ 130 milhões junto à Caixa Econômica Federal. Alongamos o prazo de pagamento da dívida do Banco do Brasil para 10 anos, com 2 anos de carência para valores de principal e juros, e reduzimos de forma expressiva – aproximadamente 60% por cento – os encargos financeiros cobrados pela CEF, também com extensão de prazo para pagamento.

Por fim, continuamos de forma ativa buscando e analisando a aquisição de novas áreas, principalmente com perfil alinhado ao Segmento Econômico. Neste segundo trimestre, adquirimos um novo terreno na região de Campinas, com VGV igual a R\$ 95 milhões, e que contribuirá para reforçar ainda mais o nosso banco de terrenos atual.

Todas essas ações e conquistas reforçam a nossa confiança de que, ao longo dos próximos trimestres, iniciaremos uma nova fase na Companhia, de retomada dos lançamentos. Respeitando métricas e indicadores de eficiência e analisando cuidadosamente todos os riscos envolvidos no mercado imobiliário, esses novos lançamentos deverão ser o alicerce para a retomada das atividades. Nessa nova fase, então, estaremos mais bem preparados para usufruir de um novo ciclo de crescimento da economia e do nosso setor.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni
CEO

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	2T18	2T17	Var.	1S18	1S17	Var.
Desempenho Operacional						
Lançamentos - 100%	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - 100%	92,3	209,4	-55,9%	215,5	501,1	-57,0%
Rescisões - 100%	67,6	136,2	-50,4%	140,0	317,2	-55,9%
Vendas Líquidas - 100%	24,7	73,2	-66,3%	75,5	183,9	-58,9%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - % Rossi	82,6	161,0	-48,7%	176,8	390,7	-54,7%
Rescisões - % Rossi	61,1	104,8	-41,7%	121,8	229,1	-46,8%
Vendas Líquidas - % Rossi	21,5	56,2	-61,7%	55,0	161,6	-66,0%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	55,4	68,3	-18,9%	115,3	207,0	-44,3%
Margem Bruta ¹	-5,8%	-27,5%	21,7 p.p.	-13,0%	-10,2%	-2,7 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	29,1%	-5,0%	34,2 p.p.	23,4%	5,0%	18,4 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-37,8	-90,6	58,2%	-104,6	-151,1	30,8%
Margem EBITDA Ajustada ³	-68,2%	-132,5%	64,3 p.p.	-90,7%	-73,0%	-17,7 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	-99,7	-161,8	38,4%	-242,5	-324,7	25,3%
Margem Líquida	-179,8%	-236,7%	56,9 p.p.	-210,3%	-156,9%	-53,4 p.p.
Dívida Líquida / PL (%) - % Rossi	1425,8%	577,5%	848,3 p.p.	1425,8%	577,5%	848,3 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	9,9	14,3	31,1%	22,3	31,1	28,3%

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.

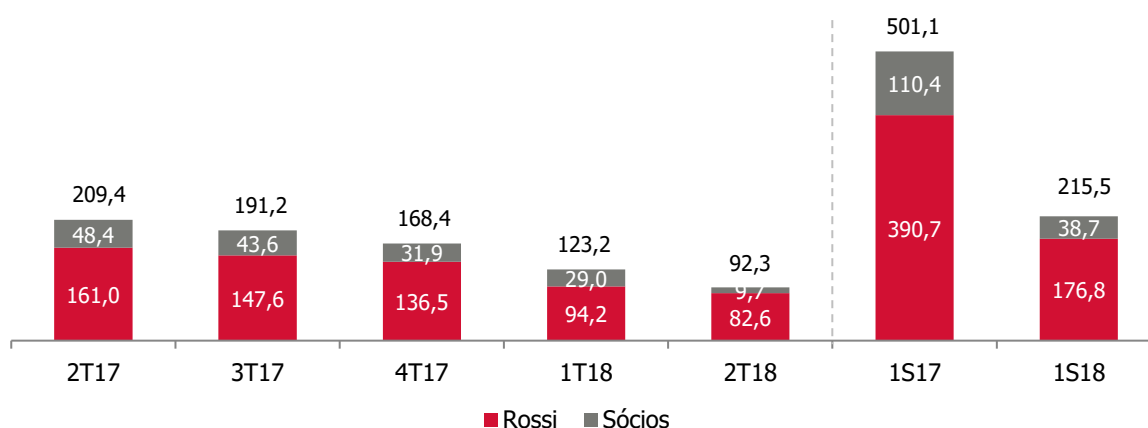
LANÇAMENTOS

Ainda não houve novos lançamentos em 2018.

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as Vendas Brutas Contratadas totalizaram R\$ 92,3 milhões (R\$ 82,6 milhões parte Rossi), uma queda na parte Rossi de 49% quando comparado ao 2º trimestre de 2017 e de 12% se comparado ao trimestre anterior. No acumulado do ano, houve uma queda de 55% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Vendas Brutas - R\$ milhões

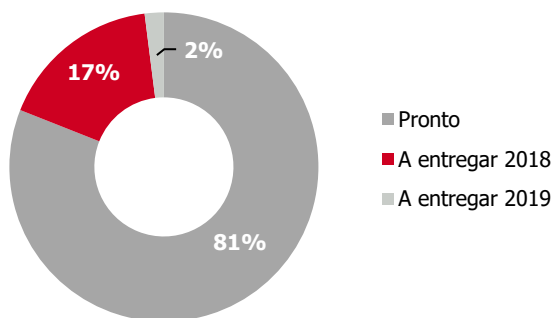


Parte da queda das Vendas Brutas Consolidadas neste trimestre em relação ao 2T17 (R\$ 8,0 milhões) e no acumulado do ano em relação a 2017 (R\$ 19,2 milhões) refere-se a alienação de participação em alguns dos projetos de Manaus, que foram transferidos para a Construtora Capital no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi.

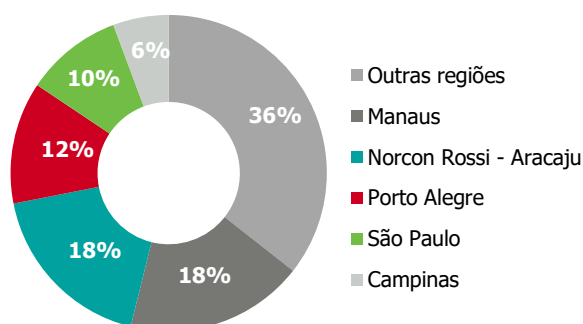
Já, outra parte refere-se a redução natural dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2014 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. A VSO de vendas, por exemplo, se manteve estável em 15%, quando comparados o 2º trimestre de 2017 e o 2T18.

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 36%, em linha com a estratégia de redução de estoque nessas praças.

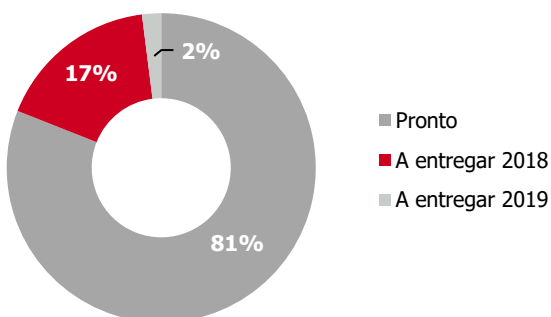
Vendas Brutas 2T18 (% Rossi) - Estágio obra



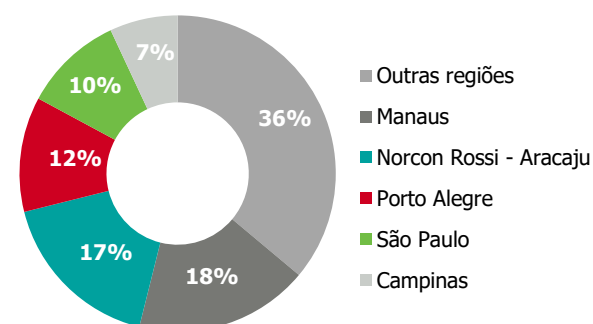
Vendas Brutas 2T18 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2018 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 2018 (% 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 segundo trimestre e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 2T18 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	3,4	-	2,7	6,1
Manaus	15,1	-	-	15,1
Norcon Rossi - Aracaju	18,8	-	-	18,8
Porto Alegre	3,4	6,9	-	10,3
São Paulo	2,3	5,9	-	8,2
Outras regiões	32,4	1,5	-	33,9
Total	75,3	14,3	2,7	92,3

Vendas Brutas 2T18 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	3,4	-	1,3	4,7
Manaus	15,1	-	-	15,1
Norcon Rossi - Aracaju	14,9	-	-	14,9
Porto Alegre	3,4	6,9	-	10,3
São Paulo	2,3	5,9	-	8,2
Outras regiões	27,9	1,5	-	29,4
Total	67,0	14,3	1,3	82,6

Vendas Brutas 2018 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	10,0	-	7,8	17,8
Manaus	31,5	-	-	31,5
Norcon Rossi - Aracaju	41,0	-	-	41,0
Porto Alegre	10,3	10,5	-	20,8
São Paulo	3,7	14,5	-	18,2
Outras regiões	80,1	6,0	-	86,2
Total	176,6	31,1	7,8	215,5

Vendas Brutas 2018 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	9,3	-	2,9	12,3
Manaus	31,5	-	-	31,5
Norcon Rossi - Aracaju	30,4	-	-	30,4
Porto Alegre	10,3	10,5	-	20,8
São Paulo	3,5	14,5	-	18,0
Outras regiões	57,9	5,9	-	63,8
Total	143,0	30,9	2,9	176,8

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 15%, enquanto que no acumulado dos últimos 12 meses a VSO foi de 54%.

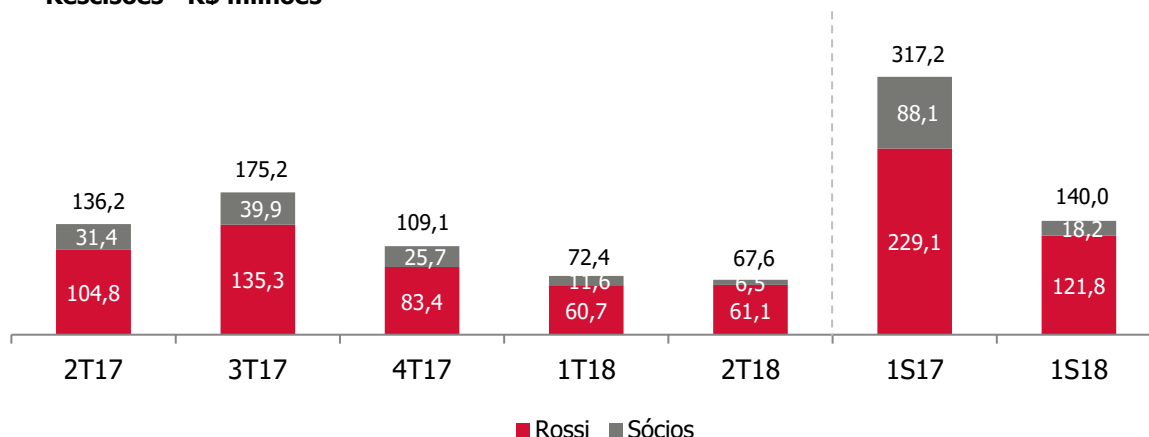
VSO Trimestral % Rossi	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Estoque Inicial	1.056,8	842,8	813,6	686,9	554,7
Lançamentos	-	14,3	-	-	-
El + Lançamentos	1.056,8	857,0	813,6	686,9	554,7
Vendas Brutas	(161,0)	(147,6)	(136,5)	(94,2)	(82,6)
VSO do período (%)	15,2%	17,2%	16,8%	13,7%	14,9%
Rescisões	104,8	135,3	83,4	60,7	61,1
Ajustes / Reavaliações	(157,8)	(31,1)	(73,6)	(98,6)	(90,9)
Estoque Final do Período	842,8	813,6	686,9	554,7	442,3

VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Estoque Inicial	1.360,0	1.239,2	1.253,1	1.056,8	842,8
Lançamentos	-	14,3	14,3	14,3	14,3
El + Lançamentos	1.360,0	1.253,5	1.267,3	1.071,1	857,1
Vendas Brutas	(784,3)	(773,7)	(674,8)	(539,3)	(460,9)
VSO do período (%)	57,7%	61,7%	53,2%	50,4%	53,8%
Rescisões	534,7	532,4	447,6	384,2	340,5
Ajustes / Reavaliações	(267,6)	(198,6)	(353,3)	(361,2)	(294,3)
Estoque Final do Período	842,8	813,6	686,9	554,7	442,3

RESCISÃO DE VENDAS

No 2º Trimestre de 2018, as rescisões totalizaram R\$ 67,6 milhões (R\$ 61,1 milhões parte Rossi), registrando uma queda de 42% na parte Rossi, comparado ao mesmo período do ano anterior e em linha com o primeiro trimestre. No acumulado do ano, registramos uma queda de 47% nas rescisões, comparado ao acumulado de 2017.

Rescisões - R\$ milhões

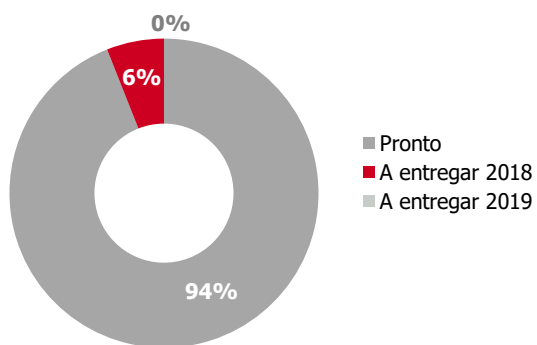


Assim como no caso das Vendas Brutas, uma parte dessa queda nas Rescisões frente ao 2T17 (R\$ 11,3 milhões) e ao 1S17 (R\$ 24,2 milhões), também refere-se a alienação de participação em alguns dos projetos de Manaus, que foram transferidos para a Construtora Capital no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi.

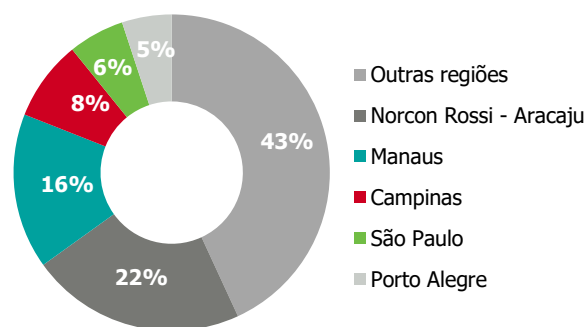
Deste total de unidades rescindidas no ano de 2018, 65% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres.

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

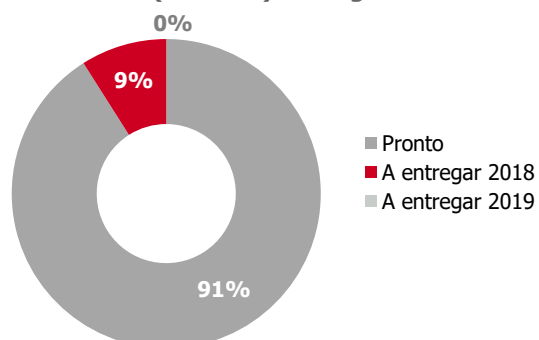
Rescisão 2T18 (% Rossi) - Estágio da obra



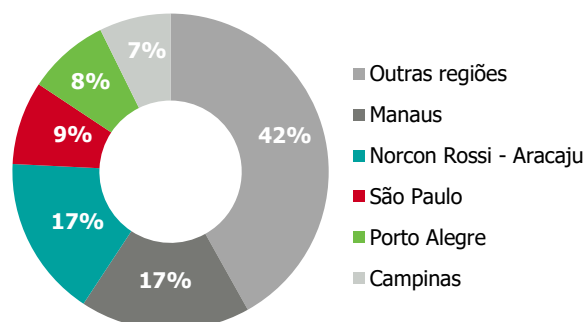
Rescisão 2T18 (% Rossi) - Região



Rescisão 2018 (% Rossi) - Estágio da obra



Rescisão 2018 (% 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 segundo trimestre de 2018 e no acumulado do ano:

Rescisão 2T18 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	5,0	-	0,2	5,1
Manaus	9,7	-	-	9,7
Norcon Rossi - Aracaju	16,3	-	-	16,3
Porto Alegre	3,1	-	-	3,1
São Paulo	1,1	2,4	-	3,5
Outras regiões	28,4	1,4	-	29,8
Total Geral	63,6	3,8	0,2	67,6

Rescisão 2T18 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	5,0	-	0,1	5,0
Manaus	9,7	-	-	9,7
Norcon Rossi - Aracaju	13,4	-	-	13,4
Porto Alegre	3,1	-	-	3,1
São Paulo	1,1	2,4	-	3,5
Outras regiões	24,9	1,4	-	26,3
Total Geral	57,2	3,8	0,1	61,1

Rescisão 2018 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	9,0	-	0,2	9,2
Manaus	21,2	-	-	21,2
Norcon Rossi - Aracaju	25,9	-	-	25,9
Porto Alegre	9,2	1,0	-	10,2
São Paulo	5,1	5,3	-	10,4
Outras regiões	58,3	4,8	-	63,1
Total Geral	128,8	11,1	0,2	140,0

Rescisão 2018 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	8,8	-	0,1	8,9
Manaus	21,2	-	-	21,2
Norcon Rossi - Aracaju	20,1	-	-	20,1
Porto Alegre	9,2	1,0	-	10,2
São Paulo	5,1	5,3	-	10,4
Outras regiões	46,4	4,5	-	51,0
Total Geral	110,9	10,9	0,1	121,8

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 442,3 milhões no trimestre.

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

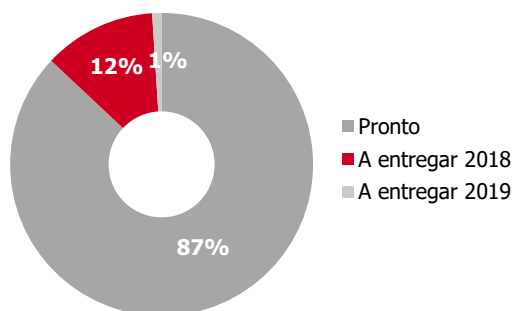
O anexo V deste relatório contém a composição do estoque na visão 100%, com o detalhamento por cidade.

Estoque % Rossi	Ano de lançamento (R\$ MM)						Total
	2010 e anterior	2011	2012	2013	2014	2017	
Linha de Produtos							
Comercial	11,8	0,8	39,5	-	-	-	52,1
Convencional	16,9	64,3	136,5	64,5	75,5	5,2	363,0
Segmento Econômico	15,0	1,5	0,3	10,4	-	-	27,2
Total	43,7	66,7	176,3	74,9	75,5	5,2	442,3

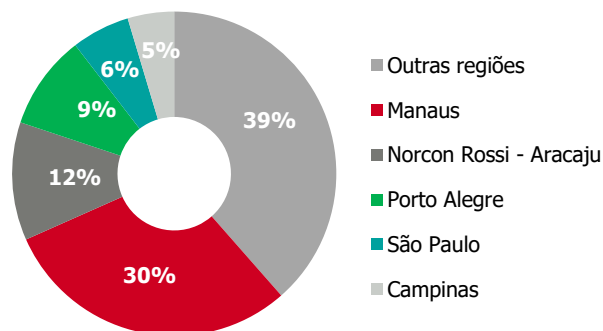
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)			
	Pronto	2018	2019	Total
Linha de Produtos				
Comercial	52,1	-	-	52,1
Convencional	305,4	52,4	5,2	363,0
Segmento Econômico	27,2	-	-	27,2
Total	384,7	52,4	5,2	442,3

Os gráficos a seguir mostram o estoque parte Rossi por estágio de andamento das obras e região metropolitana. No segundo trimestre, as unidades prontas representam 87% do estoque total. O estoque em regiões não estratégicas representam 39% do estoque total.

Estoque 2T18 (%Rossi) - Estágio da obra



Estoque 2T18 (%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 anterior	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Região Metropolitana							
Campinas	1,5	-	0,3	13,5	-	5,2	20,5
Manaus	15,3	3,4	109,4	3,8	-	-	131,9
Norcon Rossi - Aracaju	-	0,8	14,2	16,5	20,6	-	52,1
Porto Alegre	0,4	-	3,7	10,7	26,9	-	41,7
São Paulo	2,8	1,3	3,9	-	17,7	-	25,7
Outras regiões	23,8	61,2	44,8	30,4	10,3	-	170,4
Total	43,7	66,7	176,3	74,9	75,5	5,2	442,3

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)			
	Pronto	2018	2019	Total
Região Metropolitana				
Campinas	15,3	-	5,2	20,5
Manaus	131,9	-	-	131,9
Norcon Rossi - Aracaju	52,1	-	-	52,1
Porto Alegre	14,8	26,9	-	41,7
São Paulo	8,0	17,7	-	25,7
Outras regiões	162,7	7,7	-	170,4
Total	384,7	52,4	5,2	442,3

ENTREGAS

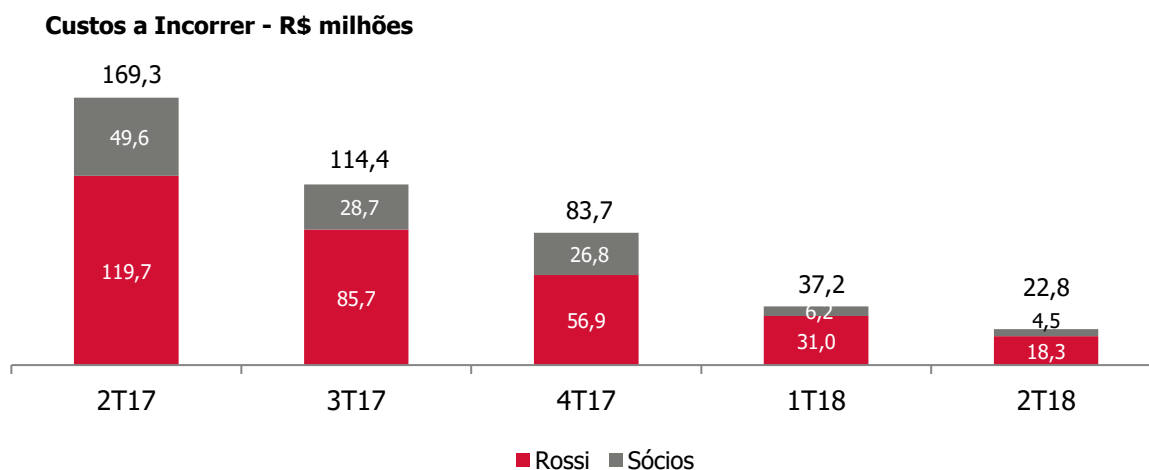
Neste 2T18, foi emitido o habite-se de 1 (um) projeto, localizado na cidade do Rio de Janeiro, com 54 unidades e VGV total de R\$ 72,9 milhões (VGV 100% Rossi).

Linha de Produtos	Unidades	2T18	
		VGV 100% (R\$ MM)	VGV Rossi (R\$ MM)
Convencional	54	72,9	72,9
Total	54	72,9	72,9

Linha de Produtos	Unidades	2018	
		VGV 100% (R\$ MM)	VGV Rossi (R\$ MM)
Convencional	100	167,5	139,2
Total	100	167,5	139,2

CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). No 2T18, o custo a incorrer totalizou R\$ 22,8 milhões (R\$ 18,3 milhões parte Rossi) e apresentou uma redução de 85% na parte Rossi quando comparado ao mesmo período de 2017. Em relação ao primeiro trimestre de 2018, houve uma queda de 41%, devido à evolução natural das obras que ainda serão entregues ao longo do ano.



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 2T18, a Companhia fez a aquisição de um terreno para lançamento no segmento MCMV, na região de Campinas, com VGV igual a R\$ 95,2 milhões.

R\$ MM	VGV 100%	VGV %Rossi
Potencial de Lançamento até 2019	1.509,5	1.392,0
Lançamento após 2019	3.257,2	2.478,3
Desmobilização	2.513,4	2.082,7
Banco de terrenos consolidado	7.280,0	5.953,0

No 2T18, o estoque de terrenos para construção e incorporação de imóveis residenciais, com potencial de lançamento até 2019, totaliza R\$ 1,5 bilhões (R\$ 1,4 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	399,1	-	47,5	115,1	209,3	771,0
Norcon Rossi	-	105,1	-	-	58,1	163,2
São Paulo	-	-	-	457,9	-	457,9
Total Geral	399,1	105,1	47,5	573,0	267,4	1.392,0

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

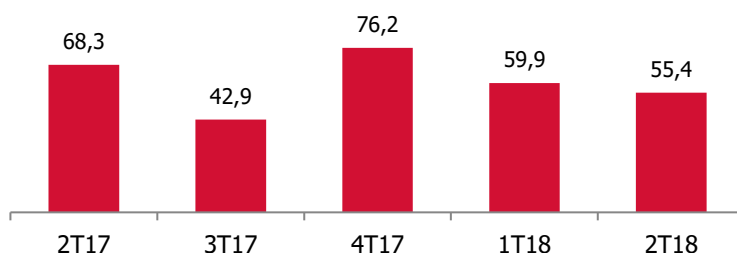
As informações financeiras apresentadas neste release de resultados foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, inclusive os CPCs19 (R2) e 36 (R3), referentes à consolidação de determinadas participações societárias. Desde o 1T13, a Rossi consolida todas as participações em suas controladas e coligadas segundo estes pronunciamentos.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("Poc"), totalizou R\$ 55,4 milhões no 2T18, uma queda de 19% 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 a realização da Receita a apropriar ao longo dos últimos trimestres.

R\$ MM	2T18	2T17	Var. (%)	1S18	1S17	Var. (%)
Venda de imóveis e serviços	55,4	68,3	-18,9%	115,3	207,0	-44,3%
Receita Operacional Líquida	55,4	68,3	-18,9%	115,3	207,0	-44,3%

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 58,6 milhões no segundo trimestre do ano, apresentando uma redução de 33% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, houve uma redução de 43%.

R\$ MM	2T18	2T17	Var. (%)	1S18	1S17	Var. (%)
Obras + Terrenos	39,3	71,8	45,3%	88,3	196,5	55,1%
Encargos financeiros	19,4	15,4	-26,1%	42,0	31,6	-32,8%
Custos dos imóveis e serviços	58,6	87,1	32,7%	130,3	228,1	42,9%

LUCRO E MARGEM BRUTA

O Lucro Bruto do trimestre foi negativo em R\$ 3,2 milhões, com margem bruta negativa de 6%. Já o lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo atingiu R\$ 16,1 milhões no 2T18, com margem bruta ajustada de 29%.

R\$ MM	2T18	2T17	Var. (%)	1S18	1S17	Var. (%)
Lucro Bruto	-3,2	-18,8	82,9%	-15,0	-21,2	29,4%
Margem Bruta (%)	-5,8%	-27,5%	21,7 p.p.	-13,0%	-10,2%	-2,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	16,1	-3,4	-568,6%	27,0	10,4	159,3%
Margem Bruta Ajustada (%)	29,1%	-5,0%	34,2 p.p.	23,4%	5,0%	18,4 p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

DESPESAS OPERACIONAIS

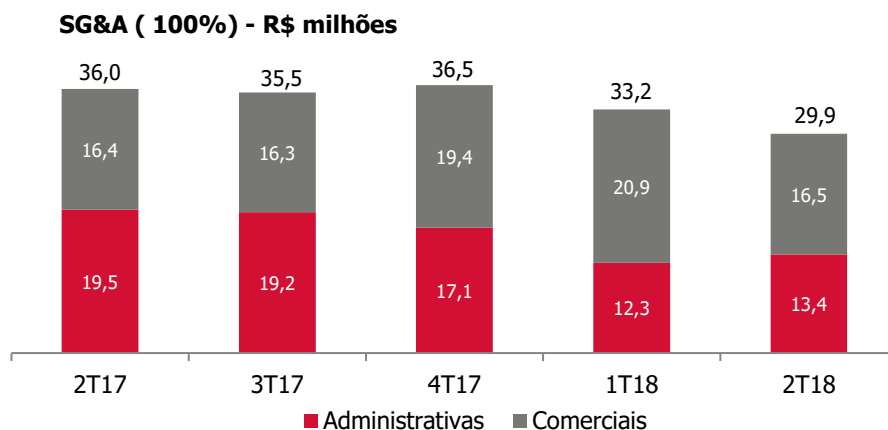
Apesar do desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, operação que não era consolidada até o 4T17, uma parte relevante das operações da Companhia continua sendo incorporada às Demonstrações Financeiras apenas via Equivalência Patrimonial, caso da Joint Venture Norcon Rossi, que tem atuação na cidade 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	100%					
	2T18	2T17	Var. (%)	1S18	1S17	Var. (%)
Administrativas (a)	13,4	19,5	-31,4%	25,7	39,0	-34,0%
Comerciais (b)	16,5	16,4	0,1%	37,3	41,4	-9,7%
Administrativas / Receita Líquida	21,8%	16,3%	5,5 p.p.	17,0%	11,5%	5,5 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	26,8%	13,7%	13,1 p.p.	24,7%	12,2%	12,5 p.p.
(a) + (b)	29,9	36,0	-17,0%	63,1	80,4	-21,5%
(a) + (b) / Receita Líquida	48,6%	30,0%	18,6 p.p.	41,7%	23,7%	18,0 p.p.

Alinhado à estratégia de redução de custos, houve uma queda de 31% nas despesas administrativas (considerando 100% da operação) no segundo trimestre de 2018 ante o mesmo período de 2017 e em relação ao ano de 2017 as despesas foram reduzidas em 34%. Já as despesas comerciais no trimestre ficaram em linha com o 2T17 e no ano, foram reduzidas em 10% comparado ao 1S17.

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



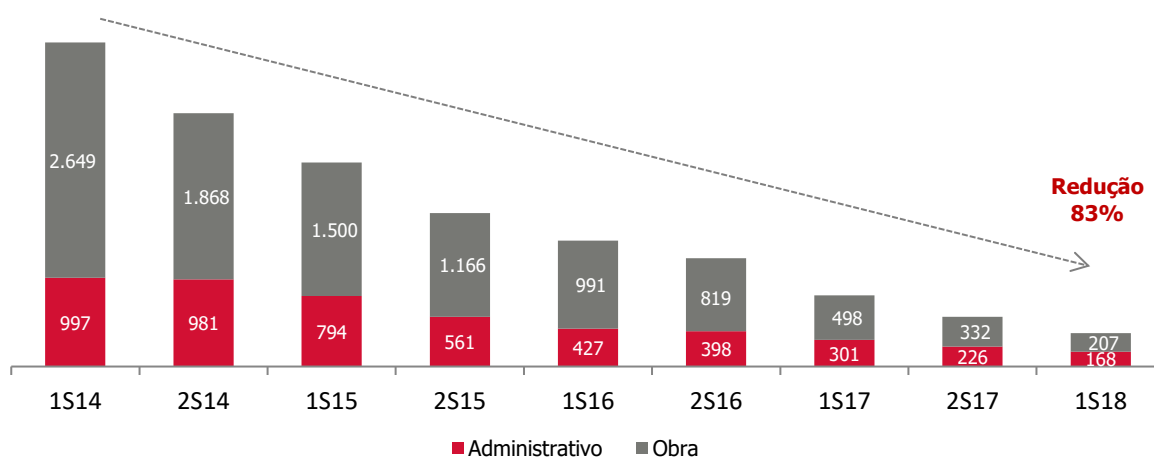
De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 12,3 milhões no 2º trimestre do ano, registrando uma redução de 24% em relação 2T17. No acumulado do ano, registramos uma queda de 27% em relação ao ano anterior. Em relação as despesas comerciais, a companhia registrou um aumento nos gastos de 23% no ano, em virtude da mudança no critério de contabilização das empresas da JV Capital Rossi, que foram integralmente transferidas para a Rossi (R\$ 4,0 milhões).

R\$ MM	IFRS					
	2T18	2T17	Var. (%)	1S18	1S17	Var. (%)
Administrativas (a)	12,3	16,2	-24,1%	23,6	32,3	-27,1%
Comerciais (b)	11,3	9,2	22,5%	27,9	22,7	22,8%
Administrativas / Receita Líquida	22,2%	23,7%	-1,5 p.p.	20,4%	15,6%	4,8 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	20,3%	13,5%	6,9 p.p.	24,2%	11,0%	13,2 p.p.
(a) + (b)	23,6	25,4	-7,2%	51,4	55,0	-6,5%
(a) + (b) / Receita Líquida	42,5%	37,2%	5,3 p.p.	44,6%	26,6%	18,0 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 83% do quadro de colaboradores administrativos.

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

Movimentação do quadro de colaboradores



OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 19,9 milhões no 2º Trimestre de 2018 ante R\$ 49,8 milhões no mesmo período de 2017. No acumulado do ano, as outras despesas operacionais foram de R\$ 59,0 milhões, uma redução de 21% devido ao menor nível de provisionamento de passivos judiciais em relação ao mesmo período do ano anterior.

RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do resultado das empresas controladas, segmentado entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas. Com o desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, os resultados das empresas não consolidadas é composto, basicamente, pelos projetos da Joint Venture Norcon Rossi, empresa que atua no mercado de Aracaju, e pelo loteamento lançado em Campinas no 3T17.

R\$ MM	1S18		
	IFRS	Não Consolidado	100%
Receita Líquida	115,3	36,1	151,4
Custos dos imóveis e serviços	(130,3)	(40,3)	(170,5)
Obras + Terrenos	(88,3)	(31,5)	(119,8)
Encargos Financeiros	(42,0)	(8,8)	(50,7)
Lucro Bruto	(15,0)	(4,2)	(19,2)
Margem Bruta (%)	-13,0%	-11,7%	-12,7%
Lucro Bruto ex juros	27,0	4,6	31,6
Margem Bruta ex juros (%)	23,4%	12,6%	20,9%

EBITDA

O EBITDA Ajustado foi negativo em R\$ 37,8 milhões no trimestre, com margem ajustada de -68%. No acumulado do ano, o EBITDA Ajustado foi negativo em R\$ 104,6 milhões, com margem ajustada de -91%. Os principais impactos no EBITDA estão descritos nos itens Lucro Bruto e despesas operacionais.

R\$ MM	2T18	2T17	Var. (%)	1S18	1S17	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-99,7	-161,8	38,4%	-242,5	-324,7	25,3%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	34,3	56,9	39,6%	74,8	134,4	44,4%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-1,8	-1,0	80,1%	0,2	2,4	-89,6%
(+) Depreciação e Amortização	2,3	4,4	48,2%	6,3	10,2	38,2%
(+/-) Minoritários	7,6	-4,8	-257,5%	14,5	-5,5	-363,7%
EBITDA¹	-57,2	-106,3	46,2%	-146,7	-183,2	19,9%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	19,4	15,4	-26,1%	42,0	31,6	-32,8%
(+/-) Plano de Opções	0,1	0,4	-85,0%	0,1	0,5	-78,9%
EBITDA Ajustado²	-37,8	-90,6	58,2%	-104,6	-151,1	30,8%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-68,2%	-132,5%	64,3 p.p.	-90,7%	-73,0%	-17,7 p.p.

¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido foi negativo em R\$ 34,3 milhões no 2º Trimestre de 2018 ante R\$ 56,9 milhões no mesmo período de 2017, apresentando uma variação positiva de 40%. No acumulado do ano, houve uma variação positiva de 44%, em virtude (i) da queda no CDI e consequente impacto sobre as 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	2T18	2T17	Var. (%)	1S18	1S17	Var. (%)
Receitas Financeiras	2,3	7,1	-67,5%	7,6	12,5	-39,1%
Despesas Financeiras	-36,6	-64,0	42,7%	-82,4	-146,9	43,9%
Resultado Financeiro	-34,3	-56,9	39,6%	-74,8	-134,4	44,4%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 2º trimestre de 2018 a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 99,7 milhões, como detalhado nos itens acima. O prejuízo no acumulado de 2018 foi de R\$ 242,5 milhões.

RESULTADO A APROPRIAR

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

R\$ MM	2T18	1T18	Var. (%)
Receita Bruta a Apropriar	21,5	26,7	-19,3%
Custos (s/ encargos financeiros)	-14,9	-19,3	-22,8%
Lucro Bruto a Apropriar	6,6	7,3	-10,2%
Margem a Apropriar (%)	30,6%	27,5%	3,1 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	2T18
Consolidado	21,5
Não consolidado	13,4
Receita a apropriar	34,9
Consolidado	(14,9)
Não consolidado	(5,7)
Custo a apropriar	(20,6)
Consolidado	30,6%
Não consolidado	57,5%
Margem a apropriar	40,9%

A margem bruta a apropriar dos projetos não consolidados (58%) 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\$ 1,0 bilhão, registrando uma queda de 6% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

R\$ MM	2T18	1T18	Var. (%)
Curto Prazo	861,9	893,4	-3,5%
Unidades em obras	40,4	41,3	-2,3%
Unidades prontas	783,8	814,4	-3,8%
Terrenos a receber	37,7	37,7	0,1%
Longo Prazo	123,8	133,5	-7,3%
Unidades em obras	5,3	6,1	-13,9%
Unidades prontas	118,5	127,4	-7,0%
Total	985,7	1.026,9	-4,0%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	18,2	33,6	-45,8%
Longo Prazo	2,6	5,0	-47,7%
Total	20,8	38,6	-46,0%
Total do contas a receber	1.006,5	1.065,5	-5,5%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. O aumento no estoque de terrenos para futuras incorporações deve-se a mudança no critério de consolidação de alguns empreendimentos que passaram a ser 100% Rossi após o desfazimento de parcerias. Em contrapartida, as vendas líquidas do 2T18 contribuíram para a redução no saldo de estoque de imóveis concluídos e em construção.

R\$ MM	2T18	1T18	Var. (%)
Imóveis concluídos	407,4	428,5	-4,9%
Imóveis em construção	140,6	154,1	-8,7%
Terrenos para futuras incorporações	521,4	505,0	3,2%
Materiais	-	0,4	-100,0%
Adiantamento de fornecedores	2,3	2,3	0,9%
Encargos capitalizados	36,6	38,0	-3,8%
Total	1.108,3	1.128,2	-1,8%

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 2T18 com uma posição de caixa de R\$ 53,4 milhões e endividamento total de R\$ 1,9 bilhão. A geração de caixa foi de R\$ 8,6 milhões também na visão IFRS.

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	2T18	1T18	Var. (%)
Curto Prazo	744,1	783,0	-5,0%
Financiamento para construção	573,2	614,3	-6,7%
SFH	526,2	524,2	0,4%
CCB ¹	47,0	90,0	-47,7%
Capital de Giro	160,0	159,5	0,3%
Cessão de Crédito	10,9	9,2	18,5%
Longo Prazo	1.148,0	1.118,7	2,6%
Financiamento para construção	883,5	856,0	3,2%
SFH	168,1	212,9	-21,1%
CCB ¹	715,4	643,1	11,3%
Capital de Giro	251,9	249,5	1,0%
Cessão de Crédito	12,6	13,2	-4,6%
Dívida Bruta	1.892,1	1.901,6	-0,5%
Disponibilidades financeiras	53,4	54,4	-1,8%
Dívida Líquida	1.838,7	1.847,3	-0,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	1411,1%	817,4%	72,6%
Geração (Consumo) de Caixa	8,6	(139,1)	106,2%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

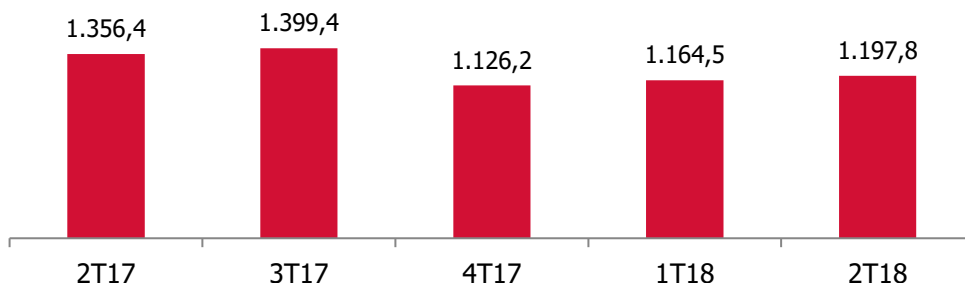
Mantendo a transparência na divulgação de informações que permitam aos agentes econômicos entender a situação atual das operações da Rossi, as tabelas a seguir apresentam o endividamento da companhia em duas visões complementares ao IFRS: (i) 100% das empresas, independentemente do critério de consolidação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

R\$ MM	100%				
	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Dívida Bruta	2.605,4	2.552,0	2.212,6	2.059,4	2.040,4
Disponibilidades financeiras	104,3	66,0	64,5	70,4	66,9
Dívida Líquida	2.501,1	2.486,0	2.148,1	1.989,1	1.973,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	635,9%	1034,0%	580,7%	880,1%	1514,5%
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	45,2	15,1	337,9	159,0	15,6
Geração (Consumo) de Caixa LTM					527,6

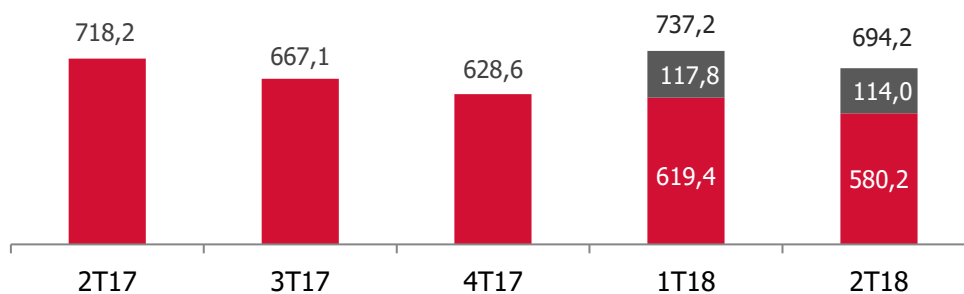
R\$ MM	Proporcional				
	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Dívida Bruta	2.340,5	2.311,4	1.985,8	1.984,5	1.971,7
Disponibilidades financeiras	85,3	53,2	50,8	61,9	59,0
Dívida Líquida	2.255,2	2.258,1	1.935,0	1.922,6	1.912,7
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	577,5%	959,1%	513,8%	822,3%	1425,8%
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	14,3	(3,0)	323,1	12,5	9,9
Geração (Consumo) de Caixa LTM					342,5

R\$ MM	IFRS				
	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Dívida Bruta	2.074,5	2.066,5	1.754,8	1.901,6	1.892,1
Disponibilidades financeiras	68,5	56,8	46,7	54,4	53,4
Dívida Líquida	2.006,0	2.009,7	1.708,2	1.847,3	1.838,7
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	510,0%	835,9%	461,7%	817,4%	1411,1%
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(23,3)	(3,7)	301,5	(139,1)	8,6
Geração (Consumo) de Caixa LTM					167,3

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões



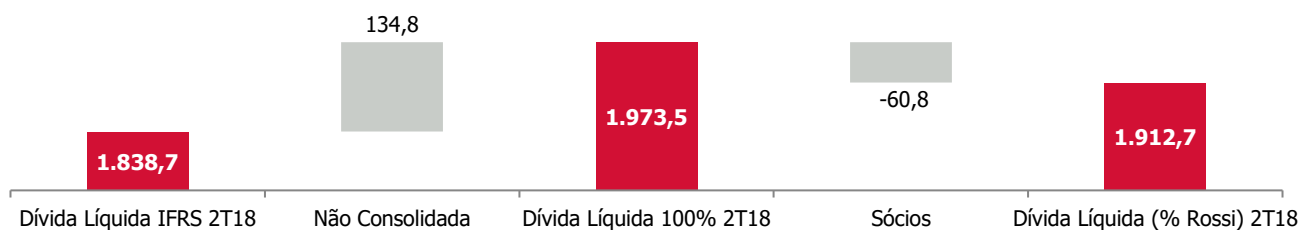
Evolução do Endividamento de SFH IFRS - R\$ milhões



- Impactos Contábeis do Desfaz. da JV Capital Rossi
- Pré-Desfazimento da JV Capital Rossi

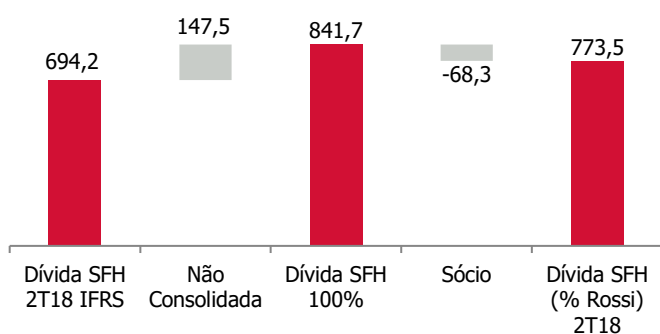
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhões



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

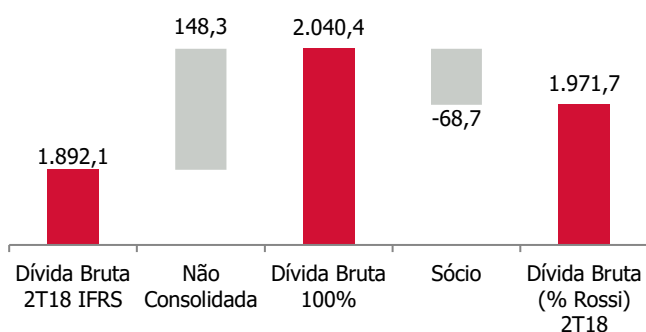
Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM



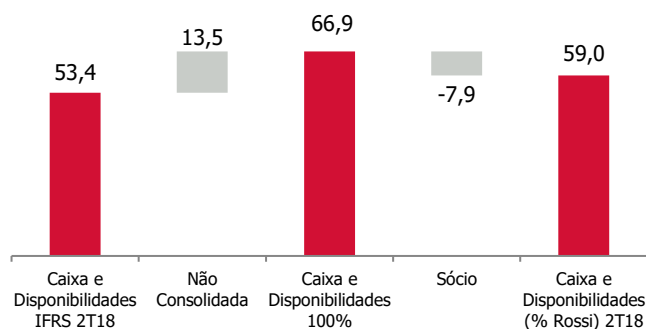
Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM



Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM

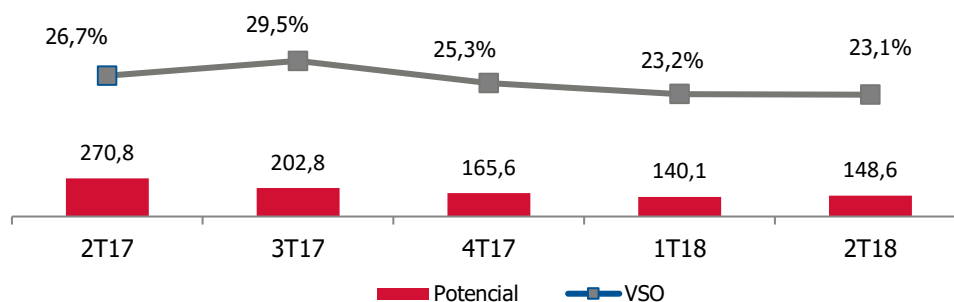


Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM

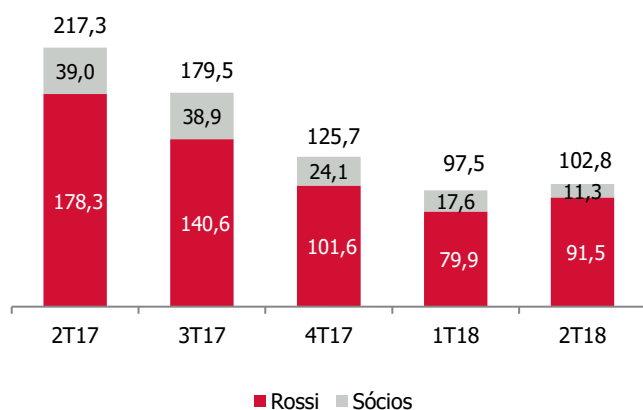
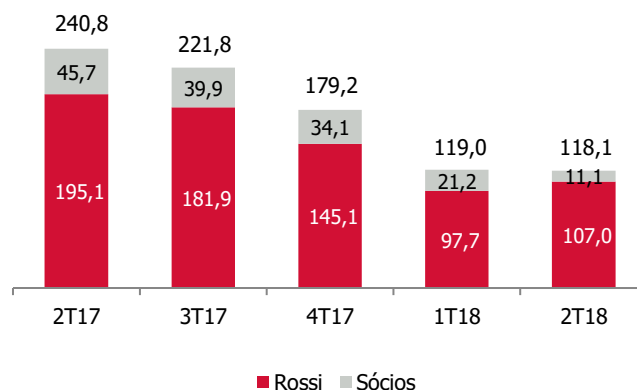


REPASSE

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 segundo trimestre atingiu 23%.

Velocidade de Repasse - VSO

A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 118,1 milhões no trimestre (R\$ 107,0 milhões na Parte Rossi), um aumento de 9% na parte Rossi 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 no ano de 2018.

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%	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Estoque inicial	1.444,0	1.118,0	1.108,7	937,0	615,1
Lançamentos	-	45,4	-	-	-
El + Lançamentos	1.444,0	1.163,4	1.108,7	937,0	615,1
Vendas Brutas	(209,4)	(191,2)	(168,4)	(123,2)	(92,3)
VSO do período (%)	14,5%	16,4%	15,2%	13,1%	15,0%
Rescisão	136,2	175,2	109,1	72,4	67,6
Ajustes/Reavaliação	(252,9)	(38,7)	(112,3)	(271,1)	(109,1)
Estoque final do período	1.118,0	1.108,7	937,0	615,1	481,3

VSO acumulada em 12 meses 100%	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Estoque inicial	1.944,5	1.814,8	1.595,5	1.444,0	1.118,0
Lançamentos	-	45,4	45,4	45,4	45,4
El + Lançamentos	1.944,5	1.860,2	1.640,9	1.489,4	1.163,4
Vendas Brutas	(1.017,7)	(981,3)	(860,6)	(692,2)	(575,1)
VSO do período (%)	52,3%	52,8%	52,4%	46,5%	49,4%
Rescisão	734,6	706,5	601,4	492,9	424,3
Ajustes/Reavaliação	(543,5)	(476,8)	(444,7)	(675,0)	(531,3)
Estoque final do período	1.118,0	1.108,7	937,0	615,1	481,3

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Estoque inicial	623,9	524,7	520,7	394,9	470,4
Lançamentos	-	45,4	-	-	-
El + Lançamentos	623,9	570,1	520,7	394,9	470,4
Vendas Brutas	(112,7)	(101,4)	(98,9)	(93,9)	(76,9)
VSO do período (%)	18,1%	17,8%	19,0%	23,8%	16,4%
Rescisão	70,7	95,4	61,1	61,4	56,4
Ajustes/Reavaliação	(57,2)	(43,4)	(87,9)	108,0	(72,3)
Estoque final do período	524,7	520,7	394,9	470,4	377,6

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Estoque inicial	820,1	593,3	588,0	542,1	144,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	820,1	593,3	588,0	542,1	144,8
Vendas Brutas	(96,7)	(89,7)	(69,5)	(29,2)	(15,4)
VSO do período (%)	11,8%	15,1%	11,8%	5,4%	10,6%
Rescisão	65,5	79,8	48,0	11,0	11,2
Ajustes/Reavaliação	(195,6)	4,6	(24,4)	(379,1)	(36,8)
Estoque final do período	593,3	588,0	542,1	144,8	103,8

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	2T18	2T17	Var. (%) 2T18 vs. 2T17
Receita Operacional Bruta			
Venda de imóveis e serviços	56.579	70.309	-20%
Impostos sobre vendas	-1.160	-1.968	41%
Receita Operacional Líquida	55.419	68.341	-19%
Custo dos imóveis e serviços	-58.636	-87.135	33%
Obras e terrenos	-39.284	-71.784	45%
Encargos financeiros	-19.352	-15.350	-26%
Lucro Bruto	-3.217	-18.794	83%
Margem Bruta	-5,8%	-27,5%	21,7 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	29,1%	-5,0%	34,2 p.p.
Despesas Operacionais	-56.312	-91.929	39%
Administrativas	-12.289	-16.193	24%
Comerciais	-11.270	-9.188	-23%
Depreciação e Amortização	-2.296	-4.430	48%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-10.510	-12.359	15%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-19.947	-49.759	60%
Lucro antes do Resultado Financeiro	-59.529	-110.723	46%
Resultado Financeiro	-34.328	-56.853	40%
Receita Financeira	2.321	7.136	-67%
Despesa Financeira	-36.649	-63.989	43%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-93.857	-167.576	44%
Margem Operacional	-169,4%	-245,2%	75,8 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-1.073	-2.823	62%
IR e Contribuição Social Diferido	2.854	3.812	-25%
Minoritários	-7.576	4.811	-257%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-99.652	-161.776	38%
Margem Líquida	-179,8%	-236,7%	56,9 p.p.

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (cont.)

DRE (R\$ mil)	1S18	1S17	Var. (%) 1S18 vs. 1S17
Receita Operacional Bruta			
Venda de imóveis e serviços	117.849	213.781	-45%
Impostos sobre vendas	-2.534	-6.821	63%
Receita Operacional Líquida	115.315	206.960	-44%
Custo dos imóveis e serviços	-130.268	-228.150	43%
Obras e terrenos	-88.302	-196.544	55%
Encargos financeiros	-41.965	-31.605	-33%
Lucro Bruto	-14.953	-21.190	29%
Margem Bruta	-13,0%	-10,2%	-2,7 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	23,4%	5,0%	18,4 p.p.
Despesas Operacionais	-138.027	-172.190	20%
Administrativas	-23.555	-32.302	27%
Comerciais	-27.871	-22.693	-23%
Depreciação e Amortização	-6.297	-10.186	38%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-21.264	-31.825	33%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-59.040	-75.184	21%
Lucro antes do Resultado Financeiro	-152.980	-193.380	21%
Resultado Financeiro	-74.762	-134.402	44%
Receita Financeira	7.604	12.484	-39%
Despesa Financeira	-82.366	-146.886	44%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-227.742	-327.782	31%
Margem Operacional	-197,5%	-158,4%	-39,1 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-3.203	-6.294	49%
IR e Contribuição Social Diferido	2.955	3.913	-24%
Minoritários	-14.514	5.504	-364%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-242.504	-324.659	25%
Margem Líquida	-210,3%	-156,9%	-53,4 p.p.

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	2T18	1T18	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	46.377	47.998	-3,4%
Títulos e valores mobiliários	6.988	6.362	9,8%
Contas a receber de clientes	861.929	893.416	-3,5%
Imóveis a comercializar	586.896	623.220	-5,8%
Outros créditos	94.306	94.600	-0,3%
Total do ativo circulante	1.596.496	1.665.596	-4,1%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	123.750	133.529	-7,3%
Imóveis a comercializar	521.364	505.022	3,2%
Depósitos judiciais	97.512	93.526	4,3%
Partes relacionadas	221.852	168.667	31,5%
Adiantamento a parceiros de negócios	292.161	345.924	-15,5%
Investimentos	530.088	549.857	-3,6%
Imobilizado	16.008	17.113	-6,5%
Intangível	11.518	12.625	-8,8%
Total do Não Circulante	1.814.253	1.826.263	-0,7%
Total do Ativo	3.410.749	3.491.859	-2,3%

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	2T18	1T18	Var. (%)
Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	744.066	782.963	-5,0%
Fornecedores	72.972	75.770	-3,7%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	120.214	114.610	4,9%
Salários e encargos sociais	5.726	5.927	-3,4%
Impostos e contribuições a recolher	30.258	27.554	9,8%
Participação dos administradores e empregados a pagar	420	494	-15,0%
Adiantamento de cliente	163.994	164.953	-0,6%
Partes relacionadas	434.272	422.317	2,8%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	40.549	40.551	0,0%
Outras contas a pagar	198.939	178.222	11,6%
Total do Circulante	1.811.410	1.813.361	-0,1%
Não Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	1.148.007	1.118.674	2,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.433	9.390	-52,8%
Impostos e contribuições a recolher	31.008	31.450	-1,4%
Provisões para riscos	96.496	100.654	-4,1%
Provisões para garantias de obras	14.838	16.563	-10,4%
Impostos e contribuições diferidos	40.087	43.747	-8,4%
Provisões para perdas de investimento	80.214	78.851	1,7%
Outras contas a pagar	53.949	53.172	1,5%
Total do Não Circulante	1.469.032	1.452.501	1,1%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.611.390	2.611.390	0,0%
Ações em tesouraria	-73.361	-83.313	-11,9%
Reservas de capital	70.100	70.042	0,1%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-2.473.924	-2.364.319	4,6%
Total do Patrimônio Líquido	134.205	233.800	-42,6%
Participação dos não controladores	(3.898)	(7.803)	-50,0%
Total do Passivo	3.410.749	3.491.859	-2,3%

ANEXO V – Estoque 100%

VGW 100% - (R\$ milhões)	Pronto	2018	2019	Total
Manaus	131,9	-	-	131,9
Aracaju	70,3	-	-	70,3
Curitiba	42,2	-	-	42,2
Porto Alegre	14,8	26,9	-	41,6
Brasília	33,6	-	-	33,6
Ribeirão Preto	31,0	-	-	31,0
Duque de Caxias	26,6	-	-	26,6
Rio de Janeiro	10,1	7,7	-	17,8
Barueri	-	17,7	-	17,7
Paulínia	13,3	-	-	13,3
Campinas	1,3	-	10,5	11,8
Londrina	9,5	-	-	9,5
Ananindeua	9,3	-	-	9,3
Recife	7,2	-	-	7,2
Santos	3,9	-	-	3,9
Belo Horizonte	3,6	-	-	3,6
São Paulo	2,9	-	-	2,9
Xangri-Lá	1,8	-	-	1,8
Parnamirim	0,7	-	-	0,7
Fortaleza	0,6	-	-	0,6
Nova Iguaçu	0,5	-	-	0,5
Hortolândia	0,3	-	-	0,3
Itaboraí	0,2	-	-	0,2
Sumaré	0,2	-	-	0,2
Salvador	0,1	-	-	0,1
Outras Regiões	2,7	-	-	2,7
Total	418,6	52,3	10,5	481,3

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