

São Paulo, 14 de agosto de 2019. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referente ao segundo trimestre e acumulado do ano de 2019.

**RSID3: R\$ 5,36 por ação**

**Total de ações: 17.153.337**

**Valor de Mercado: R\$ 91,9 MM**

**Eficiência de revenda de 81% nas unidades distratadas no acumulado do ano**

**Redução de 32% nas Despesas Admin. e Comerciais no 1S19 vs. 1S18**

**Geração de Caixa de R\$ 10,3 milhões (parte Rossi) no acumulado do ano**

**Aquisição de terreno para lançamento de projeto no Segmento Econômico**

**Teleconferência**

15 de Agosto de 2019  
Em Português com Tradução Simultânea  
14h00 (Brasília) / 13:00 (US ET)  
Número: +55 (11) 2188-0155  
Código: Rossi  
Replay (disponível até 22/08/2019):  
Número de acesso: (+55 11) 2188-0400  
Código: Rossi

**Equipe de Relações  
com Investidores**

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

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

**SUMÁRIO**

<b>Mensagem do CEO</b>	<b>3</b>
<b>Indicadores Operacionais e Financeiros</b>	<b>4</b>
<b>Desempenho Operacional</b>	<b>5</b>
Vendas Contratadas e VSO	5
Rescisão de Vendas	8
Estoque a Valor de Mercado	10
Entregas	11
Custos a Incorrer	12
Banco de Terrenos	12
<b>Desempenho Financeiro</b>	<b>13</b>
Receita Líquida	13
Lucro Bruto e Margem	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	16
Resultado a Apropriar	16
Contas a Receber	17
Imóveis a Comercializar	18
<b>Endividamento</b>	<b>18</b>
<b>Repasse</b>	<b>21</b>
<b>Relacionamento com Auditores Independentes</b>	<b>22</b>
<b>Anexo I - Indicadores 100%</b>	<b>23</b>
<b>Anexo II – Indicadores em IFRS</b>	<b>24</b>
<b>Anexo III – Demonstração de Resultado</b>	<b>25</b>
<b>Anexo IV – Balanço Patrimonial</b>	<b>26</b>
<b>Anexo V – Estoque 100%</b>	<b>28</b>
<b>Glossário</b>	<b>29</b>

**MENSAGEM DO CEO**

No segundo trimestre de 2019, a atividade econômica brasileira seguiu em ritmo lento, com a redução da expectativa de crescimento do PIB no ano para 0,8%, segundo dados da pesquisa Focus do Banco Central. Isto tem impactado de forma direta no setor de construção civil, cujo desempenho já havia caído 2,2% no primeiro trimestre, ano contra ano, e cuja retomada continua bastante dependente da aprovação das reformas da previdência e tributária, para atrair investimentos e ampliar a oferta de empregos no país.

Em um cenário de inflação controlada, no entanto, uma importante notícia para o setor imobiliário foi a redução da taxa SELIC pelo COPOM (Comitê de Política Monetária) para 6,0% ao ano, com tendência de nova redução até o fim de 2019.

A redução na taxa SELIC faz com que as taxas de juros dos financiamentos caiam, estimulando o acesso ao crédito e o consumo pelas pessoas. Com isso e com a aprovação da reforma da previdência nesse terceiro trimestre, os economistas projetam que as empresas do setor deverão sentir alguma melhora do mercado a partir de 2020.

É com esta expectativa positiva e com a confiança no trabalho diário dos nossos colaboradores, que reforçamos nosso compromisso com a contínua reestruturação da Companhia, buscando a melhora dos resultados operacionais e nos preparando para a retomada do ciclo de lançamentos.

Neste trimestre, a VSO de vendas atingiu 17%, se manteve em linha com o resultado apurado no trimestre anterior e acima da performance que vínhamos apresentando em 2018. Isto está diretamente associado com a reestruturação da área de atendimento a clientes, que aproximou a área comercial da área de repasse e que levou ao aumento da eficiência de revenda das unidades rescindidas ao longo de 2019, que atingiu 81%, o maior patamar dos últimos anos.

Com relação às despesas operacionais, tivemos uma redução de 11% no trimestre, ano contra ano, e, no acumulado do semestre, estas despesas totalizaram R\$ 35,1 milhões, uma redução de 32% em relação ao mesmo período de 2018.

Por fim, tivemos também: (i) a conclusão de uma das últimas obras que ainda não haviam sido entregues, localizada em Barueri, com quase 500 unidades e (ii) a aquisição de mais um terreno com perfil alinhado ao Segmento Econômico, localizado em Piracicaba, no interior do estado de São Paulo.

Esperamos que alguns dos projetos adquiridos ao longo dos últimos trimestres possam ser lançados até o fim deste ano e continuamos trabalhando empenhados para cumprir com esta meta. Isto, porém, também dependerá da dinâmica do mercado imobiliário e da melhora do setor e da economia que comentei há pouco, que deverão permitir uma gestão mais eficiente dos riscos envolvidos no negócio.

**João Paulo Franco Rossi Cuppoloni**  
CEO

## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	2T19	2T18	Var. (2T19 x 2T18)	1S19	1S18	Var. (1S19 x 1S18)
<b>Desempenho Operacional</b>						
Lançamentos - 100%	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - 100%	42,2	92,3	-54,2%	92,9	215,5	-56,9%
Rescisões - 100%	41,1	67,6	-39,2%	87,3	140,0	-37,6%
Vendas Líquidas - 100%	1,1	24,7	-95,4%	5,6	75,5	-92,6%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - % Rossi	39,0	82,6	-52,8%	84,6	176,8	-52,1%
Rescisões - % Rossi	40,2	61,1	-34,2%	82,7	121,8	-32,1%
Vendas Líquidas - % Rossi	(1,2)	21,5	-105,6%	1,9	55,0	-96,5%
<b>Desempenho Financeiro</b>						
Receita Líquida	6,0	55,4	-89,2%	21,8	115,3	-81,1%
Margem Bruta <sup>1</sup>	-27,3%	-5,8%	-21,5 p.p.	-21,3%	-13,0%	-8,4 p.p.
Margem Bruta (ex juros) <sup>2</sup>	7,4%	29,1%	-21,7 p.p.	0,8%	23,4%	-22,6 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>3</sup>	-63,8	-37,8	-68,6%	-114,0	-104,6	-9,0%
Margem EBITDA Ajustada <sup>3</sup>	-1064,5%	-68,2%	-996,3 p.p.	-522,4%	-90,7%	-431,7 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	-106,9	-99,7	-7,3%	-192,7	-242,5	20,5%
Margem Líquida	-1784,0%	-179,8%	-1604,2 p.p.	-882,7%	-210,3%	-672,4 p.p.
Dívida Líquida / PL (%) - % Rossi	n.a	1425,8%	n.a	n.a	1425,8%	n.a
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	-23,7	9,9	-339,7%	10,3	22,3	-54,0%

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

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

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

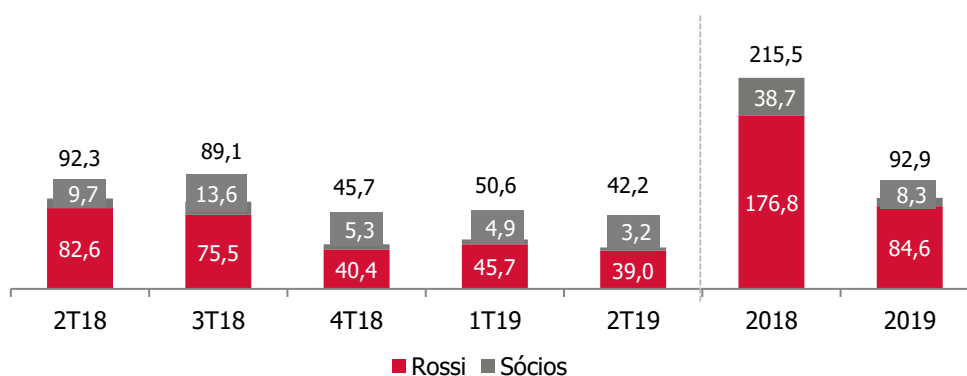
## DESEMPENHO OPERACIONAL

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

### VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as Vendas Brutas Contratadas totalizaram R\$ 42,2 milhões (R\$ 39,0 milhões parte Rossi), uma queda na parte Rossi de 15% se comparado ao trimestre anterior. Já no acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 92,9 milhões (R\$ 84,6 milhões na parte Rossi), uma queda de 52% na parte Rossi, comparado ao primeiro semestre de 2018.

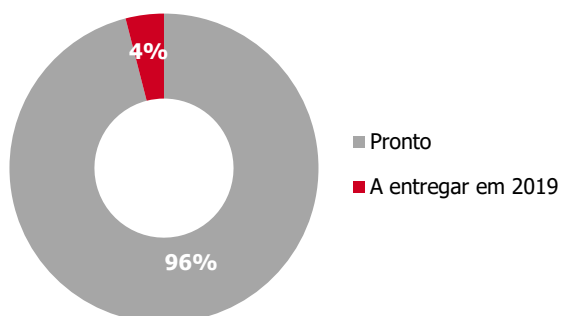
Vendas Brutas - R\$ milhões



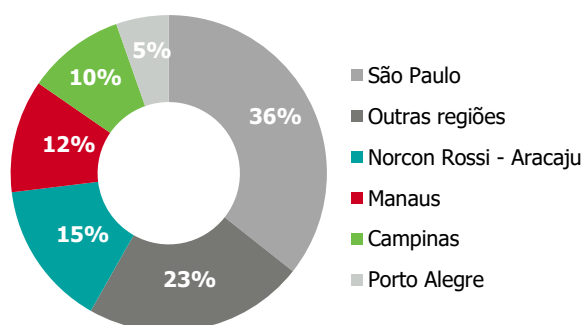
A VSO de vendas, indicador que pondera a performance de vendas com base no estoque inicial, atingiu 17%, e obteve uma leve melhora em relação a performance do trimestre anterior.

Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana. A participação da venda de unidades prontas sob o total contratado atingiu 96% tanto no segundo trimestre, quanto no acumulado do ano. A participação das vendas de outras regiões consideradas não estratégicas atingiu 23%. No acumulado do ano, essa participação foi de 33%, em linha com a estratégia de redução do estoque nessas praças.

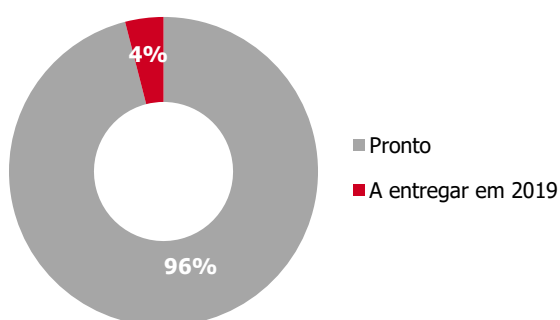
Vendas Brutas 2T19 (% Rossi) - Estágio obra



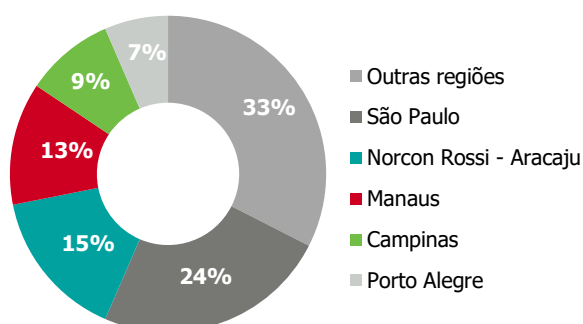
Vendas Brutas 2T19 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2019 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 2019 (% 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 de 2019:

Vendas Brutas 2T19 (100%)   R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,5	2,7	5,2
Manaus	4,5	-	4,5
Norcon Rossi - Aracaju	7,4	-	7,4
Porto Alegre	2,1	-	2,1
São Paulo	14,1	-	14,1
Outras regiões	9,0	-	9,0
<b>Total</b>	<b>39,6</b>	<b>2,7</b>	<b>42,2</b>

Vendas Brutas 2T19 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,5	1,3	3,9
Manaus	4,5	-	4,5
Norcon Rossi - Aracaju	5,8	-	5,8
Porto Alegre	2,1	-	2,1
São Paulo	13,9	-	13,9
Outras regiões	8,8	-	8,8
<b>Total</b>	<b>37,5</b>	<b>1,3</b>	<b>39,0</b>

Vendas Brutas 2019 (100%)   R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	5,2	5,1	10,3
Manaus	10,6	-	10,6
Norcon Rossi - Aracaju	17,5	-	17,5
Porto Alegre	4,3	1,3	5,5
São Paulo	20,5	-	20,5
Outras regiões	28,5	-	28,5
<b>Total</b>	<b>86,5</b>	<b>6,3</b>	<b>92,9</b>

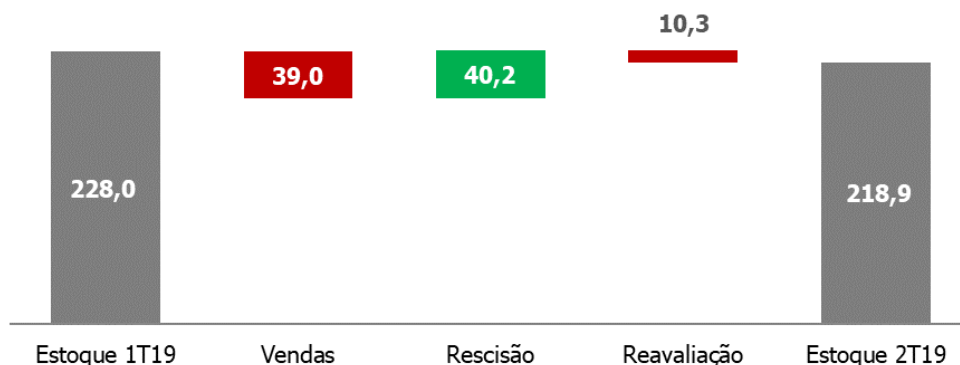
Vendas Brutas 2019 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	5,2	2,5	7,7
Manaus	10,6	-	10,6
Norcon Rossi - Aracaju	13,0	-	13,0
Porto Alegre	4,3	1,3	5,5
São Paulo	20,3	-	20,3
Outras regiões	27,5	-	27,5
<b>Total</b>	<b>80,8</b>	<b>3,8</b>	<b>84,6</b>

As tabelas a seguir apresentam a velocidade de vendas ("VSO") no trimestre e acumulada nos últimos 12 meses considerando os valores proporcionais à participação da Rossi. Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 17%, atingindo uma leve melhora em relação ao primeiro trimestre do ano. No acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 45%, um aumento de 1.4 p.p em relação aos 12 meses terminados no trimestre anterior.

VSO Trimestral   % Rossi	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Estoque Inicial	554,7	442,3	281,9	272,5	228,0
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>554,7</b>	<b>442,3</b>	<b>281,9</b>	<b>272,5</b>	<b>228,0</b>
Vendas Brutas	(82,6)	(75,5)	(40,4)	(45,7)	(39,0)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>14,9%</b>	<b>17,1%</b>	<b>14,3%</b>	<b>16,8%</b>	<b>17,1%</b>
Rescisões	61,1	56,9	31,2	42,4	40,2
Ajustes / Reavaliações	(90,9)	(141,8)	(0,1)	(41,3)	(10,3)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>442,3</b>	<b>281,9</b>	<b>272,5</b>	<b>228,0</b>	<b>218,9</b>

VSO Acumulada em 12 meses   % Rossi	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Estoque Inicial	842,8	813,6	686,9	554,7	442,3
Lançamentos	14,3	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>857,1</b>	<b>813,6</b>	<b>686,9</b>	<b>554,7</b>	<b>442,3</b>
Vendas Brutas	(460,9)	(388,8)	(292,8)	(244,2)	(200,6)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>53,8%</b>	<b>47,8%</b>	<b>42,6%</b>	<b>44,0%</b>	<b>45,4%</b>
Rescisões	340,5	262,1	209,9	191,6	170,7
Ajustes / Reavaliações	(294,3)	(405,0)	(331,4)	(274,1)	(193,5)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>442,3</b>	<b>281,9</b>	<b>272,5</b>	<b>228,0</b>	<b>218,9</b>

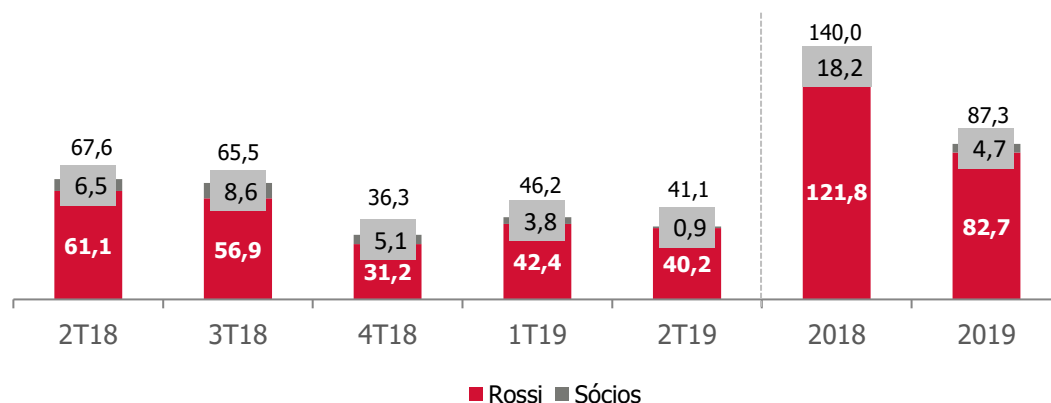
O valor destacado na tabela acima como Ajustes / Reavaliações no trimestre refere-se a reavaliação do preço das unidades em estoque a valores de mercado. O gráfico a seguir detalha a evolução do estoque (parte Rossi) no trimestre:



### RESCISÃO DE VENDAS

No 2º Trimestre de 2019, as rescisões totalizaram R\$ 41,1 milhões (R\$ 40,2 milhões parte Rossi), registrando uma queda de 34% na parte Rossi, comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, houve uma queda de 32% em relação ao acumulado de 2018.

Rescisões - R\$ milhões

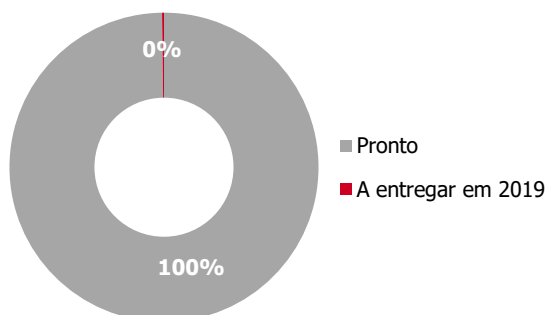


Deste total de unidades rescindidas no ano de 2019, 81% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres.

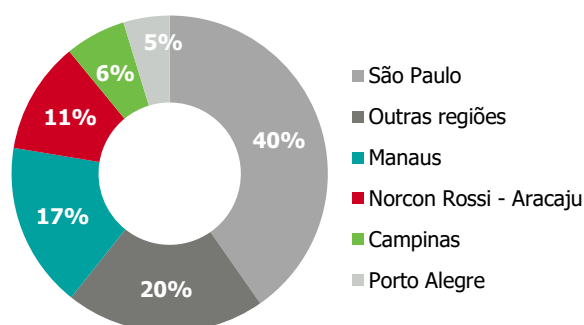


Nos gráficos a seguir, são apresentadas as rescisões (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana.

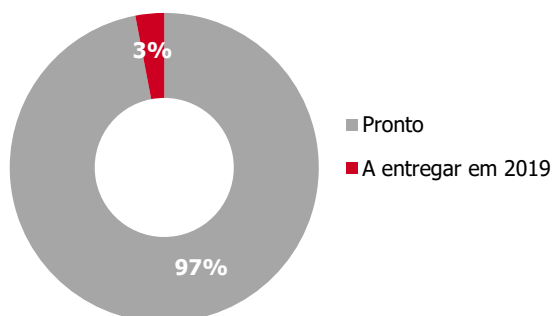
**Rescisão 2T19 (% Rossi) - Estágio da obra**



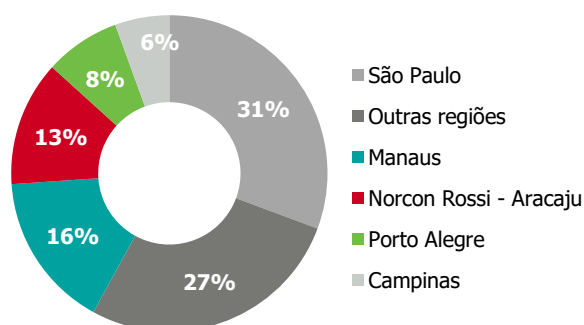
**Rescisão 2T19 (% Rossi) - Região**



**Rescisão 2019 (% Rossi) - Estágio da obra**



**Rescisão 2019 (% 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 e no acumulado do ano de 2019:

Rescisão 2T19 (100 %)   R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,4	0,3	2,7
Manaus	6,8	-	6,8
Norcon Rossi - Aracaju	4,9	-	4,9
Porto Alegre	1,9	-	1,9
São Paulo	16,4	-	16,4
Outras regiões	8,4	-	8,4
<b>Total Geral</b>	<b>40,8</b>	<b>0,3</b>	<b>41,1</b>

Rescisão 2T19 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,4	0,2	2,5
Manaus	6,8	-	6,8
Norcon Rossi - Aracaju	4,6	-	4,6
Porto Alegre	1,9	-	1,9
São Paulo	16,2	-	16,2
Outras regiões	8,2	-	8,2
<b>Total Geral</b>	<b>40,1</b>	<b>0,2</b>	<b>40,2</b>

Rescisão 2019 (100 %)   R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	3,6	1,9	5,5
Manaus	13,2	-	13,2
Norcon Rossi - Aracaju	13,2	-	13,2
Porto Alegre	4,5	1,9	6,4
São Paulo	25,6	-	25,6
Outras regiões	23,4	-	23,4
<b>Total Geral</b>	<b>83,6</b>	<b>3,8</b>	<b>87,3</b>

Rescisão 2019 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	3,6	1,0	4,5
Manaus	13,2	-	13,2
Norcon Rossi - Aracaju	10,6	-	10,6
Porto Alegre	4,5	1,9	6,4
São Paulo	25,4	-	25,4
Outras regiões	22,6	-	22,6
<b>Total Geral</b>	<b>79,7</b>	<b>2,8</b>	<b>82,7</b>

## ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 218,9 milhões no trimestre.

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

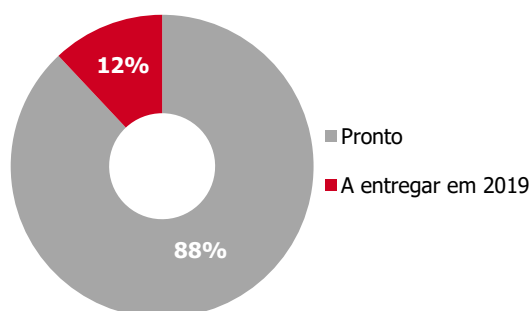
O anexo V deste relatório contém a composição do estoque na visão 100%, com o detalhamento por cidade.

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento ( R\$ MM)						Total
	2010 e antes	2011	2012	2013	2014	2017	
<b>Linha de Produtos</b>							
Comercial	1,4	23,5	5,9	-	-	-	30,9
Convencional	5,2	41,2	41,7	25,8	52,9	3,2	170,0
Segmento Econômico	12,2	2,5	-	3,3	-	-	18,0
<b>Total</b>	<b>18,8</b>	<b>67,2</b>	<b>47,7</b>	<b>29,1</b>	<b>52,9</b>	<b>3,2</b>	<b>218,9</b>

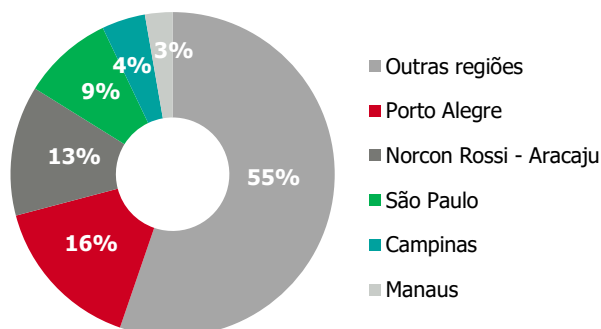
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)		
	Pronto	2019	Total
<b>Linha de Produtos</b>			
Comercial	30,9	-	30,9
Convencional	143,6	26,4	170,0
Segmento Econômico	18,0	-	18,0
<b>Total</b>	<b>192,4</b>	<b>26,4</b>	<b>218,9</b>

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 88% do estoque total e o estoque em regiões não estratégicas representam 55% do estoque total.

Estoque 2T19 (% Rossi) - Estágio obra



Estoque 2T19 (% 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 antes	2011	2012	2013	2014	2017	Total
<b>Região Metropolitana</b>							
Campinas	1,6	0,2	-	4,6	-	3,2	9,5
Manaus	3,1	2,9	-	-	-	-	6,0
Norcon Rossi - Aracaju	-	0,7	12,1	1,2	14,3	-	28,4
Porto Alegre	0,2	-	0,6	10,2	23,2	-	34,2
São Paulo	1,4	0,6	4,5	-	13,3	-	19,8
Outras regiões	12,5	62,8	30,5	13,0	2,1	-	121,0
<b>Total</b>	<b>18,8</b>	<b>67,2</b>	<b>47,7</b>	<b>29,1</b>	<b>52,9</b>	<b>3,2</b>	<b>218,9</b>

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)		
	Pronto	2019	Total
<b>Região Metropolitana</b>			
Campinas	6,3	3,2	9,5
Manaus	6,0	-	6,0
Norcon Rossi - Aracaju	28,4	-	28,4
Porto Alegre	11,0	23,2	34,2
São Paulo	19,8	-	19,8
Outras regiões	121,0	-	121,0
<b>Total</b>	<b>192,4</b>	<b>26,4</b>	<b>218,9</b>

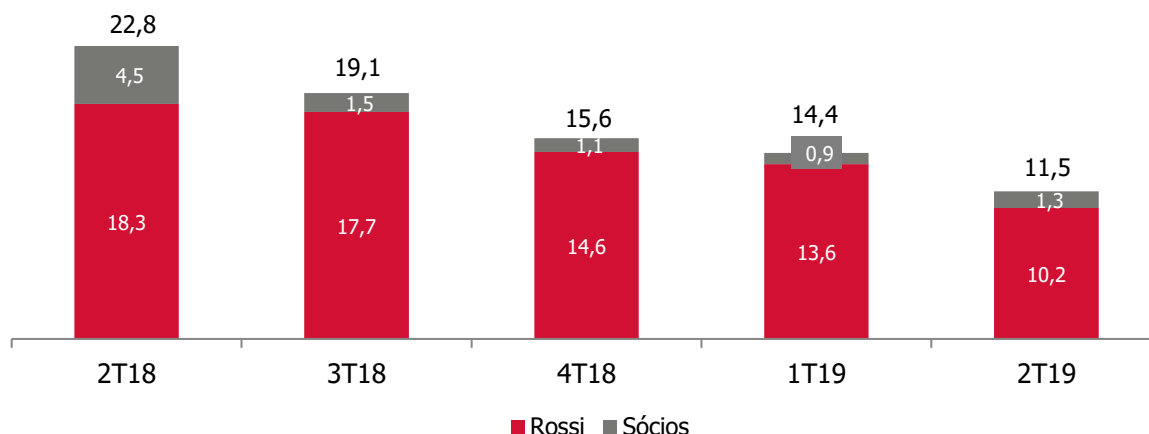
## ENTREGAS

No segundo trimestre, a Companhia concluiu as obras do projeto Rossi Mais Parque da Lagoa, que representa um VGV de lançamento de R\$ 189,7 milhões (100% Rossi), com um total de 495 unidades.

Trimestre	Linha de Produtos	Unidades	VGV 100% ( R\$ MM)	VGV Rossi ( R\$ MM)
2T19	Convencional	495	189,7	189,7
<b>Total 2019</b>		<b>495</b>	<b>189,7</b>	<b>189,7</b>

**CUSTOS A INCORRER**

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). No 2T19, o custo a incorrer totalizou R\$ 11,5 milhões (R\$ 10,2 milhões parte Rossi) e apresentou uma redução de 44% na parte Rossi quando comparado ao mesmo período de 2018, devido à evolução natural das obras já entregues e as obras a entregar em 2019.

**Custos a Incorrer - R\$ milhões****BANCO DE TERRENOS**

A Rossi possui um banco de terrenos cujos valores estão segmentados em linha com a estratégia da empresa e o respectivo perfil de atuação. Neste trimestre a Companhia adquiriu mais um terreno alinhado ao perfil do Segmento Econômico, na região de Piracicaba, com VGV total previsto de R\$ 51 milhões.

Ao final do segundo trimestre de 2019, o estoque de terrenos ficou em R\$ 8,0 bilhões (R\$ 5,7 bilhões parte Rossi), sendo R\$ 7,3 bilhões (R\$ 5,0 bilhões parte Rossi) para loteamento e incorporação imobiliária e R\$ 0,7 bilhão (R\$ 0,7 bilhão parte Rossi) de terrenos disponíveis para desmobilização.

Parte desse banco de terrenos, R\$ 2,4 bilhões (R\$ 1,8 bilhão parte Rossi), está disponível para lançamentos até 2020. A tabela abaixo apresenta o banco de terrenos para construção e incorporação de imóveis residenciais com previsão de lançamentos até 2020, por região metropolitana e tipo de produto:

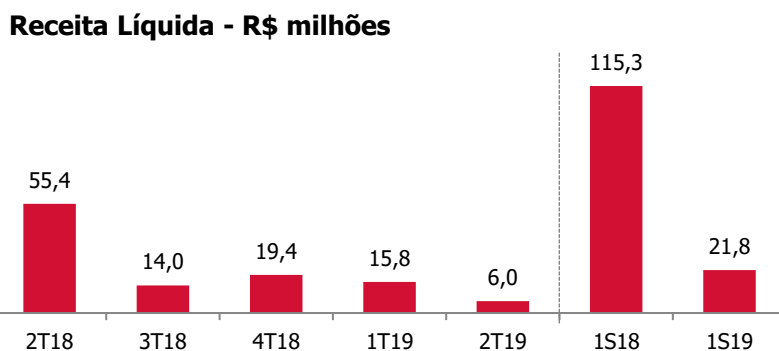
Região Metropolitana / Produto	Até 200 mil	R\$ 500 a R\$ 650 mil	> R\$ 750 mil	Loteamento	Total
Campinas	488,8	571,9	118,3	-	1.178,9
São Paulo	-	-	28,0	-	28,0
Interior de São Paulo	-	-	-	559,0	559,0
<b>Total Geral</b>	<b>488,8</b>	<b>571,9</b>	<b>146,3</b>	<b>559,0</b>	<b>1.765,9</b>

## DESEMPENHO FINANCEIRO

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

### RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("Poc"), totalizou R\$ 6,0 milhões no 2T19, uma queda de 89% em comparação ao mesmo período do ano anterior, devido, principalmente, às menores vendas líquidas realizadas e a conclusão das obras ao longo dos últimos 12 meses. No acumulado do ano, a receita líquida atingiu R\$ 21,8 milhões, uma queda de 81% em relação ao acumulado de 2018.



### CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 7,6 milhões no segundo trimestre do ano, apresentando uma redução de 87% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, houve uma redução de 80%, também em virtude da redução nas vendas líquidas.

R\$ MM	2T19	2T18	Var. (%)	1S19	1S18	Var. (%)
Obras + Terrenos	5,5	39,3	-85,9%	21,6	88,3	-75,5%
Encargos financeiros	2,1	19,4	-89,3%	4,8	42,0	-88,5%
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>7,6</b>	<b>58,6</b>	<b>-87,0%</b>	<b>26,5</b>	<b>130,3</b>	<b>-79,7%</b>

### LUCRO E MARGEM BRUTA

O Lucro Bruto do 2T19 foi negativo em R\$ 1,6 milhões com uma margem bruta negativa de 27%. Já, o lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo foi de R\$ 0,4 milhões, com margem bruta ajustada de 7%. No acumulado do ano, a margem bruta ajustada foi de aproximadamente 1%.

R\$ MM	2T19	2T18	Var. (%)	1S19	1S18	Var. (%)
Lucro Bruto	-1,6	-3,2	49,1%	-4,7	-15,0	68,8%
Margem Bruta (%)	-27,3%	-5,8%	-21,5 p.p.	-21,3%	-13,0%	-8,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>	0,4	16,1	-97,3%	0,2	27,0	-99,3%
Margem Bruta Ajustada (%)	7,4%	29,1%	-21,7 p.p.	0,8%	23,4%	-22,6 p.p.

(<sup>1</sup>) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

## DESPESAS OPERACIONAIS

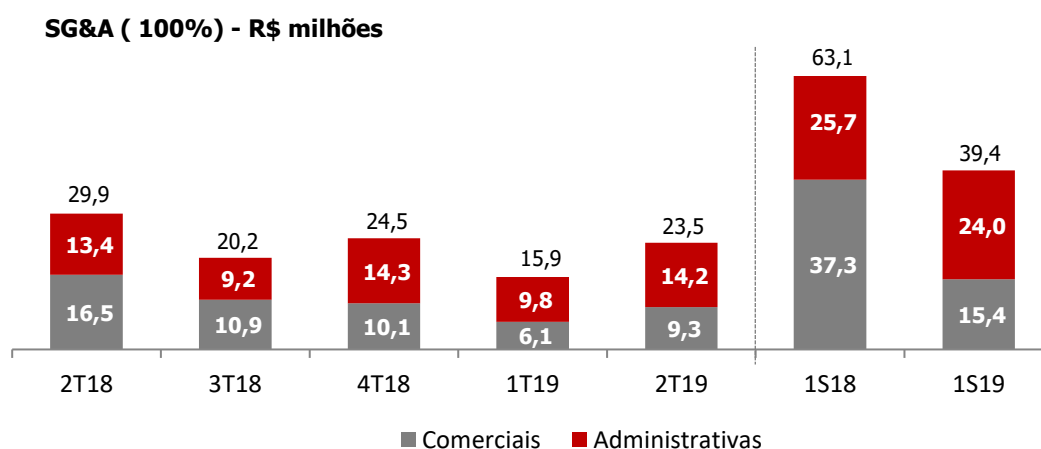
Apesar do desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, operação que não era consolidada até o 4T17, uma parte relevante das operações da Companhia continua sendo incorporada às Demonstrações Financeiras apenas via Equivalência Patrimonial, caso da Joint Venture Norcon Rossi, que tem atuação na cidade 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%					
	2T19	2T18	Var. (%)	1S19	1S18	Var. (%)
Administrativas (a)	14,2	13,4	5,6%	24,0	25,7	-6,8%
Comerciais (b)	9,3	16,5	-43,5%	15,4	37,3	-58,7%
Administrativas / Receita Líquida	113,2%	21,8%	91,4 p.p.	70,4%	17,0%	53,4 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	74,4%	26,8%	47,6 p.p.	45,3%	24,7%	20,6 p.p.
<b>(a) + (b)</b>	<b>23,5</b>	<b>29,9</b>	<b>-21,4%</b>	<b>39,4</b>	<b>63,1</b>	<b>-37,5%</b>
<b>(a) + (b) / Receita Líquida</b>	<b>187,6%</b>	<b>48,6%</b>	<b>139,0 p.p.</b>	<b>115,6%</b>	<b>41,7%</b>	<b>73,9 p.p.</b>

Alinhado à estratégia de redução de custos, houve uma queda de 38% nas despesas administrativas e comerciais (considerando 100% da operação) no acumulado de 2019, ante o mesmo período de 2018.

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

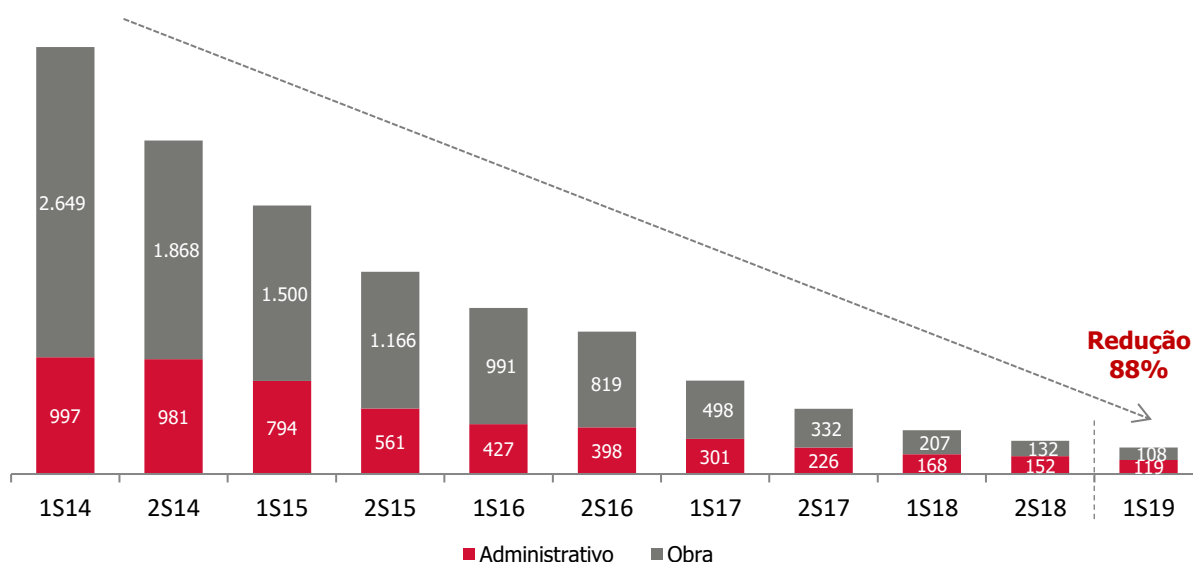


De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 13,4 milhões no 2º trimestre do ano, registrando um aumento de 9% em relação ao 2T18. Em relação as despesas comerciais, a companhia registrou uma queda de 33% no segundo trimestre também em relação ao 2T18. No acumulado do ano, as despesas administrativas apresentaram uma queda de 4% e as despesas comerciais apresentaram uma redução de 55%, ambos em comparação ao primeiro semestre de 2018.

R\$ MM	IFRS					
	2T19	2T18	Var. (%)	1S19	1S18	Var. (%)
Administrativas (a)	13,4	12,3	9,3%	22,6	23,6	-4,1%
Comerciais (b)	7,5	11,3	-33,3%	12,5	27,9	-55,3%
Administrativas / Receita Líquida	224,1%	22,2%	202,0 p.p.	103,5%	20,4%	83,0 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	125,4%	20,3%	105,0 p.p.	57,1%	24,2%	33,0 p.p.
<b>(a) + (b)</b>	<b>20,9</b>	<b>23,6</b>	<b>-11,1%</b>	<b>35,1</b>	<b>51,4</b>	<b>-31,8%</b>
<b>(a) + (b) / Receita Líquida</b>	<b>349,5%</b>	<b>42,5%</b>	<b>307,0 p.p.</b>	<b>160,6%</b>	<b>44,6%</b>	<b>116,0 p.p.</b>

É importante destacar também o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014, quando houve uma redução de 88% do quadro de colaboradores administrativos. Abaixo, demonstramos a movimentação do quadro de colaboradores administrativos e de obra ao longo desse período:

### Movimentação do quadro de colaboradores



### OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 39,5 milhões no 2º Trimestre de 2019, apresentando um aumento de 98% em relação ao mesmo período do ano anterior e de 20% no acumulado do ano em relação ao acumulado de 2018, devido ao aumento da provisão e dos gastos com demandas judiciais.

### RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do resultado das empresas controladas, segmentado entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas. A margem bruta de projetos não consolidados no 2T19 é composta, basicamente pelas vendas líquidas do loteamento lançado em 2017, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional.

R\$ MM	1S19		
	IFRS	Não Consolidado	100%
<b>Receita Líquida</b>	<b>21,8</b>	<b>12,2</b>	<b>34,1</b>
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>(26,5)</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(36,6)</b>
Obras + Terrenos	(21,6)	(8,1)	(29,7)
Encargos Financeiros	(4,8)	(2,0)	(6,8)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(4,7)</b>	<b>2,2</b>	<b>(2,5)</b>
Margem Bruta (%)	-21,3%	17,6%	-7,3%
<b>Lucro Bruto ex juros</b>	<b>0,2</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>
Margem Bruta ex juros (%)	0,8%	34,0%	12,7%

**EBITDA**

O EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 63,8 milhões no trimestre. No acumulado do ano foi negativo em R\$ 114,0 milhões, apresentando uma variação negativa de 9% em comparação ao acumulado do ano de 2018, conforme demonstrados na tabela abaixo:

R\$ MM	2T19	2T18	Var. (%)	1S19	1S18	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-106,9	-99,7	-7,3%	-192,7	-242,5	20,5%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	38,2	34,3	11,3%	66,1	74,8	-11,7%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-1,1	-1,8	38,2%	0,5	0,2	107,7%
(+) Depreciação e Amortização	2,3	2,3	0,2%	4,7	6,3	-25,9%
(+/-) Minoritários	1,6	7,6	-78,5%	2,6	14,5	-82,3%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>-65,9</b>	<b>-57,2</b>	<b>-15,1%</b>	<b>-118,9</b>	<b>-146,7</b>	<b>19,0%</b>
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	2,1	19,4	-89,3%	4,8	42,0	-88,5%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,1	0,0%	0,0	0,1	-100,0%
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>-63,8</b>	<b>-37,8</b>	<b>-68,7%</b>	<b>-114,0</b>	<b>-104,6</b>	<b>-9,0%</b>
Margem EBITDA Ajustado (%)	-1064,5%	-68,2%	-996,3 p.p.	-522,4%	-90,7%	-431,7 p.p.

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

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

Os principais impactos no EBITDA estão descritos nos itens lucro bruto e despesas operacionais nas seções anteriores.

**RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

O resultado financeiro líquido foi negativo em R\$ 38,2 milhões no 2º Trimestre de 2019 ante R\$ 34,3 milhões no mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano houve uma variação positiva de 12% em relação ao ano de 2018. O principal efeito positivo no acumulado do ano, comparado ao ano anterior, foi a queda nos juros do endividamento da Companhia, conforme renegociações realizadas com os principais credores no fim de 2017 e ao longo do ano de 2018.

R\$ MM	2T19	2T18	Var. (%)	1S19	1S18	Var. (%)
Receitas Financeiras	4,1	2,3	77,7%	5,7	7,6	-25,6%
Despesas Financeiras	-42,3	-36,6	-15,5%	-71,7	-82,4	12,9%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-38,2</b>	<b>-34,3</b>	<b>-11,3%</b>	<b>-66,1</b>	<b>-74,8</b>	<b>11,7%</b>

**LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO**

No 2º trimestre de 2019 a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 106,9 milhões. No acumulado do ano, a Companhia apurou um prejuízo de 192,7 milhões, como detalhado nos itens acima.

**RESULTADO A APROPRIAR**

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



R\$ MM	2T19	1T19	Var. (%)
Receita Bruta a Apropriar	11,3	15,3	-26,4%
Custos (s/ encargos financeiros)	-8,8	-11,4	-23,0%
<b>Lucro Bruto a Apropriar</b>	<b>2,5</b>	<b>3,9</b>	<b>-36,3%</b>
<b>Margem a Apropriar (%)</b>	<b>21,9%</b>	<b>25,4%</b>	<b>-3,4 p.p.</b>

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

R\$ MM	1S19
Consolidado	11,3
Não consolidado	6,5
<b>Receita a apropriar</b>	<b>17,8</b>
Consolidado	(8,8)
Não consolidado	(2,7)
<b>Custo a apropriar</b>	<b>(11,5)</b>
Consolidado	21,9%
Não consolidado	57,8%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>35,1%</b>

A margem bruta a apropriar dos projetos não consolidados (58%) concentra-se, basicamente, no loteamento lançado no ano de 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\$ 0,7 bilhão, registrando uma queda de 8% em relação ao trimestre anterior.

R\$ MM	2T19	1T19	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>628,7</b>	<b>676,0</b>	<b>-7,0%</b>
Unidades em obras	44,0	42,0	4,8%
Unidades prontas	564,2	613,1	-8,0%
Terrenos a receber	20,5	20,9	-2,0%
<b>Longo Prazo</b>	<b>85,5</b>	<b>90,0</b>	<b>-5,0%</b>
Unidades em obras	5,5	5,2	6,4%
Unidades prontas	77,4	82,2	-5,9%
Terrenos a receber	2,6	2,6	0,0%
<b>Total</b>	<b>714,2</b>	<b>766,0</b>	<b>-6,8%</b>
<b>Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC</b>			
Curto Prazo	12,2	20,8	-41,2%
Longo Prazo	1,7	2,8	-39,9%
<b>Total</b>	<b>13,9</b>	<b>23,5</b>	<b>-41,0%</b>
<b>Total do contas a receber</b>	<b>728,1</b>	<b>789,5</b>	<b>-7,8%</b>

**IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. A redução no estoque de imóveis no 2T19 deve-se, principalmente, a vendas de imóveis em construção.

R\$ MM	2T19	1T19	Var. (%)
Imóveis concluídos	272,7	243,5	12,0%
Imóveis em construção	33,9	82,8	-59,0%
Terrenos para futuras incorporações	336,4	346,4	-2,9%
Adiantamento de fornecedores	0,8	0,8	0,0%
Encargos capitalizados	31,4	31,9	-1,6%
<b>Total</b>	<b>675,2</b>	<b>705,3</b>	<b>-4,3%</b>

**ENDIVIDAMENTO**

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 2T19 com uma posição de caixa de R\$ 60,8 milhões e endividamento total de R\$ 1,6 bilhão.

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

R\$ MM	2T19	1T19	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>181,7</b>	<b>157,0</b>	<b>15,8%</b>
<b>Financiamento para construção</b>	<b>135,5</b>	<b>107,4</b>	<b>26,1%</b>
SFH	111,8	97,2	15,0%
CCB <sup>1</sup>	23,7	10,2	132,1%
Capital de Giro	26,3	24,4	8,1%
Cessão de Crédito	19,9	25,2	-20,9%
<b>Longo Prazo</b>	<b>1.413,5</b>	<b>1.423,8</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Financiamento para construção</b>	<b>1.006,3</b>	<b>1.016,8</b>	<b>-1,0%</b>
SFH	372,1	394,0	-5,6%
CCB <sup>1</sup>	634,2	622,8	1,8%
Capital de Giro	407,2	407,0	0,1%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	0,0%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.595,3</b>	<b>1.580,8</b>	<b>0,9%</b>
Disponibilidades financeiras	60,8	71,2	-14,6%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.534,5</b>	<b>1.509,7</b>	<b>1,6%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>-24,8</b>	<b>25,1</b>	<b>-199,2%</b>

CCB<sup>1</sup> - 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

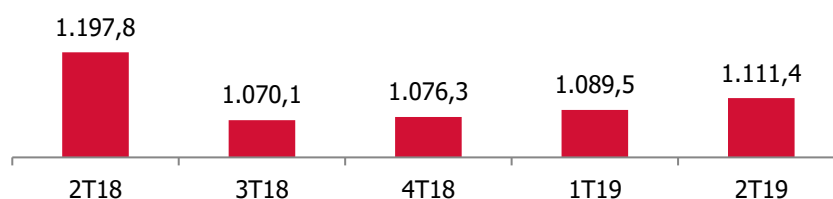
propriamente dita. A geração de caixa operacional continuará sendo apresentada nestas três visões, enquanto forem necessárias para o pleno entendimento da companhia no que tange à geração de caixa.

R\$ MM	IFRS				
	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Dívida Bruta	1.892,1	1.607,5	1.604,3	1.580,8	1.595,3
Disponibilidades financeiras	53,4	38,8	69,6	71,2	60,8
Dívida Líquida	1.838,7	1.568,8	1.534,7	1.509,7	1.534,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	1411,1%	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	8,6	269,9	34,0	25,1	(24,8)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					304,2

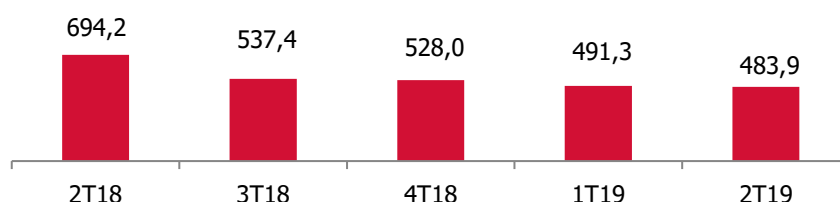
R\$ MM	100%				
	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Dívida Bruta	2.040,4	1.728,1	1.675,4	1.639,1	1.647,0
Disponibilidades financeiras	66,9	50,4	77,1	79,1	64,1
Dívida Líquida	1.973,5	1.677,7	1.598,3	1.560,0	1.582,8
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	1514,5%	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	15,6	295,7	79,4	38,3	(22,8)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					390,6

R\$ MM	Proporcional				
	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Dívida Bruta	1.971,7	1.670,3	1.643,6	1.612,2	1.622,1
Disponibilidades financeiras	59,0	43,3	73,6	76,1	62,4
Dívida Líquida	1.912,7	1.627,0	1.570,0	1.536,1	1.559,7
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	1425,8%	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	9,9	285,7	57,0	33,9	(23,7)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					353,0

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões

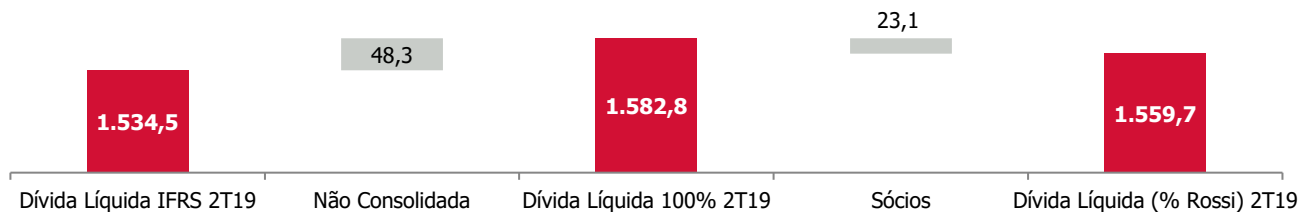


Evolução do Endividamento de SFH IFRS - R\$ milhões



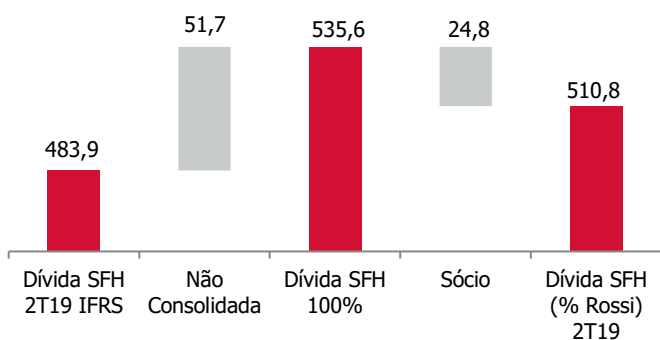
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

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

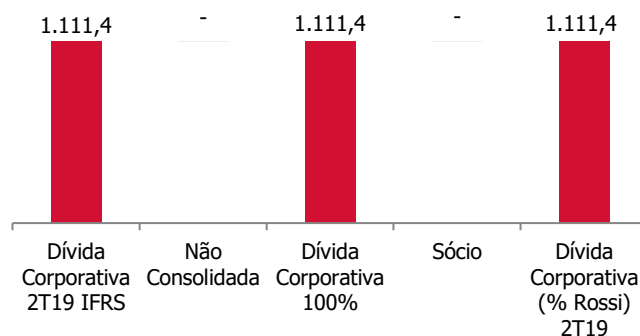


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

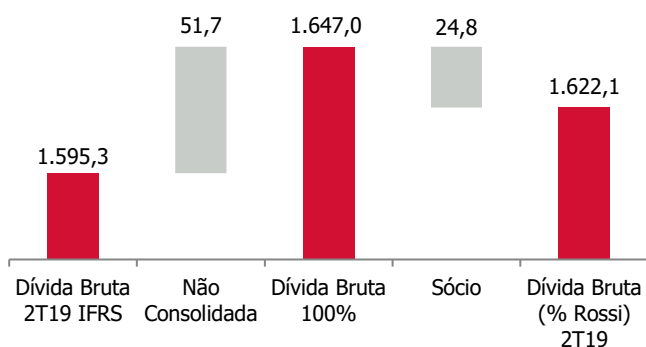
**Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM**



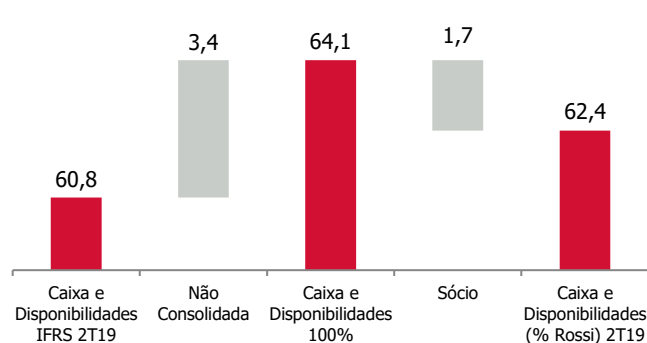
**Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM**



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



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

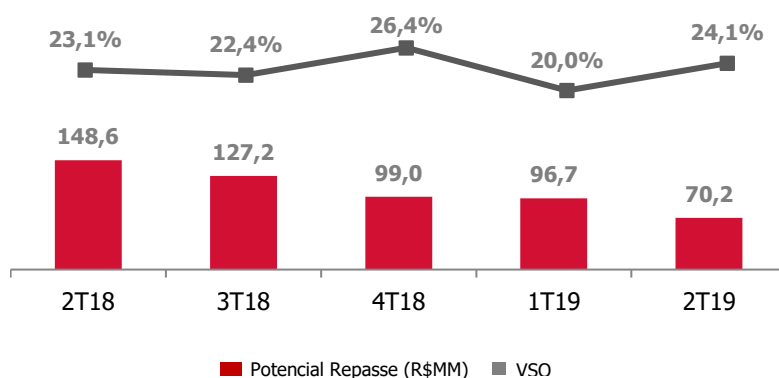


## REPASSE

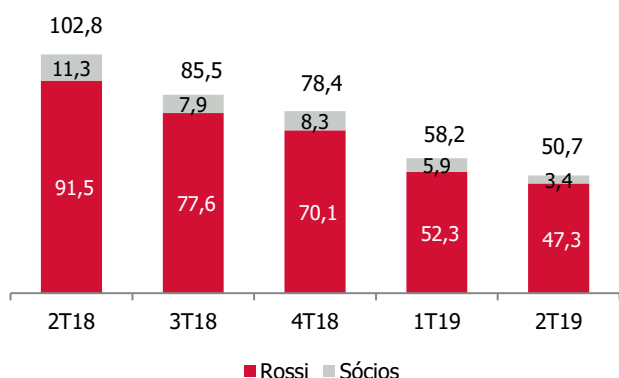
O gráfico a seguir apresenta o indicador trimestral que mensura a eficiência do repasse. As barras no gráfico indicam os valores potenciais de repasse, ou seja, o somatório do saldo devedor das unidades que já possuem averbação do habite-se e possibilidade de repasse junto às instituições financeiras. 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 24%, registrando um aumento de 4p.p em relação ao trimestre anterior.

A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 58,9 milhões no trimestre (R\$ 53,8 milhões na parte Rossi), uma queda de 34% em relação ao trimestre anterior. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

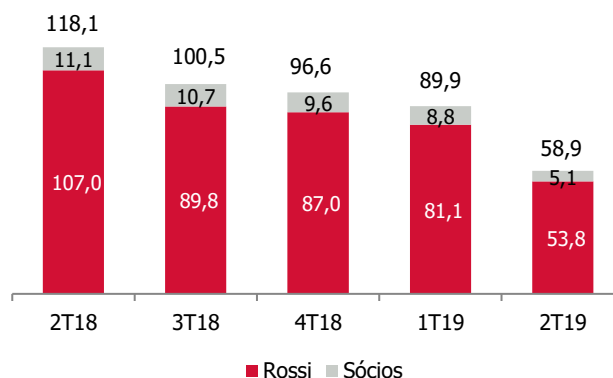
### Velocidade de Repasse – VSO



### Repasse (assinatura + quitação) - R\$ milhões



### Entrada de Caixa - R\$ milhões



**RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Grant Thornton Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços em 2019: 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%	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Estoque inicial	615,1	481,3	317,2	311,7	248,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>615,1</b>	<b>481,3</b>	<b>317,2</b>	<b>311,7</b>	<b>248,2</b>
Vendas Brutas	(92,3)	(89,1)	(45,7)	(50,6)	(42,2)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>15,0%</b>	<b>18,5%</b>	<b>14,4%</b>	<b>16,2%</b>	<b>17,0%</b>
Rescisão	67,6	65,5	36,3	46,2	41,1
Ajustes/Reavaliação	(109,1)	(140,5)	3,8	(59,0)	(9,9)
<b>Estoque final do período</b>	<b>481,3</b>	<b>317,2</b>	<b>311,7</b>	<b>248,2</b>	<b>237,2</b>

VSO acumulada em 12 meses   100%	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Estoque inicial	1.118,0	1.108,7	937,0	615,1	481,3
Lançamentos	45,4	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>1.163,4</b>	<b>1.108,7</b>	<b>937,0</b>	<b>615,1</b>	<b>481,3</b>
Vendas Brutas	(575,1)	(473,0)	(350,3)	(277,7)	(227,6)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>49,4%</b>	<b>42,7%</b>	<b>37,4%</b>	<b>45,2%</b>	<b>47,3%</b>
Rescisão	424,3	314,6	241,8	215,6	189,1
Ajustes/Reavaliação	(531,3)	(633,0)	(516,9)	(304,8)	(205,6)
<b>Estoque final do período</b>	<b>481,3</b>	<b>317,2</b>	<b>311,7</b>	<b>248,2</b>	<b>237,2</b>

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

VSO Trimestral Consolidado IFRS	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Estoque inicial	470,4	377,6	229,0	217,9	194,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>470,4</b>	<b>377,6</b>	<b>229,0</b>	<b>217,9</b>	<b>194,9</b>
Vendas Brutas	(76,9)	(67,8)	(33,3)	(36,3)	(26,7)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>16,4%</b>	<b>18,0%</b>	<b>14,5%</b>	<b>16,6%</b>	<b>13,7%</b>
Rescisão	56,4	53,3	26,2	40,9	27,8
Ajustes/Reavaliação	(72,3)	(134,0)	(4,0)	(27,6)	(7,1)
<b>Estoque final do período</b>	<b>377,6</b>	<b>229,0</b>	<b>217,9</b>	<b>194,9</b>	<b>188,9</b>

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Estoque inicial	144,8	103,8	88,2	93,8	53,4
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>144,8</b>	<b>103,8</b>	<b>88,2</b>	<b>93,8</b>	<b>53,4</b>
Vendas Brutas	(15,4)	(21,3)	(12,4)	(14,4)	(15,5)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>10,6%</b>	<b>20,5%</b>	<b>14,1%</b>	<b>15,3%</b>	<b>29,1%</b>
Rescisão	11,2	12,2	10,1	5,4	13,3
Ajustes/Reavaliação	(36,8)	(6,5)	7,9	(31,4)	(2,8)
<b>Estoque final do período</b>	<b>103,8</b>	<b>88,2</b>	<b>93,8</b>	<b>53,4</b>	<b>48,3</b>



## ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	2T19	2T18	Var. (%) 2T19 vs. 2T18	1S19	1S18	Var. (%) 1S19 vs. 1S18
<b>Receita Operacional Bruta</b>						
Venda de imóveis e serviços	6.805	56.579	-88%	23.821	117.849	-80%
Impostos sobre vendas	-813	-1.160	30%	-1.994	-2.534	21%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>5.992</b>	<b>55.419</b>	<b>-89%</b>	<b>21.827</b>	<b>115.315</b>	<b>-81%</b>
<b>Custo dos imóveis e serviços</b>	<b>-7.629</b>	<b>-58.636</b>	<b>87%</b>	<b>-26.486</b>	<b>-130.268</b>	<b>80%</b>
Obras e terrenos	-5.549	-39.284	86%	-21.647	-88.302	75%
Encargos financeiros	-2.080	-19.352	89%	-4.839	-41.965	88%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>-1.637</b>	<b>-3.217</b>	<b>49%</b>	<b>-4.659</b>	<b>-14.953</b>	<b>69%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>-27,3%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-22 p.p.</b>	<b>-21,3%</b>	<b>-13,0%</b>	<b>-8 p.p.</b>
<b>Margem Bruta (ex juros)</b>	<b>7,4%</b>	<b>29,1%</b>	<b>-22 p.p.</b>	<b>0,8%</b>	<b>23,4%</b>	<b>-23 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-66.528</b>	<b>-56.312</b>	<b>-18%</b>	<b>-118.879</b>	<b>-138.027</b>	<b>14%</b>
Administrativas	-13.430	-12.289	-9%	-22.582	-23.555	4%
Comerciais	-7.513	-11.270	33%	-12.468	-27.871	55%
Depreciação e Amortização	-2.301	-2.296	0%	-4.667	-6.297	26%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.798	-10.510	64%	-8.298	-21.264	61%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-39.486	-19.947	-98%	-70.864	-59.040	-20%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>-68.165</b>	<b>-59.529</b>	<b>-15%</b>	<b>-123.538</b>	<b>-152.980</b>	<b>19%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-38.212</b>	<b>-34.328</b>	<b>-11%</b>	<b>-66.052</b>	<b>-74.762</b>	<b>12%</b>
Receita Financeira	4.125	2.321	78%	5.658	7.604	-26%
Despesa Financeira	-42.337	-36.649	-16%	-71.710	-82.366	13%
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b>-106.377</b>	<b>-93.857</b>	<b>-13%</b>	<b>-189.590</b>	<b>-227.742</b>	<b>17%</b>
<b>Margem Operacional</b>	<b>-1775,3%</b>	<b>-169,4%</b>	<b>n.a</b>	<b>-868,6%</b>	<b>-197,5%</b>	<b>n.a</b>
Provisão para IR e Contribuição Social	-2.264	-1.073	-111%	-4.800	-3.203	-50%
IR e Contribuição Social Diferido	3.364	2.854	18%	4.285	2.955	45%
Minoritários	-1.626	-7.576	79%	-2.565	-14.514	82%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>-106.903</b>	<b>-99.652</b>	<b>-7%</b>	<b>-192.670</b>	<b>-242.504</b>	<b>21%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-1784,0%</b>	<b>-179,8%</b>	<b>n.a</b>	<b>-882,7%</b>	<b>-210,3%</b>	<b>n.a</b>

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	2T19	1T19	Var. (%)
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes	27.607	39.632	-30,3%
Títulos e valores mobiliários	33.175	31.520	5,3%
Contas a receber de clientes	628.698	675.960	-7,0%
Imóveis a comercializar	338.802	358.976	-5,6%
Outros créditos	51.129	70.695	-27,7%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.079.411</b>	<b>1.176.783</b>	<b>-8,3%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber de clientes	85.501	89.979	-5,0%
Imóveis a comercializar	336.438	346.352	-2,9%
Depósitos judiciais	68.432	66.560	2,8%
Partes relacionadas	228.451	210.875	8,3%
Adiantamento a parceiros de negócios	243.692	248.119	-1,8%
Investimentos	288.508	291.880	-1,2%
Imobilizado	10.535	11.578	-9,0%
Intangível	6.566	7.824	-16,1%
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>1.268.123</b>	<b>1.273.167</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.347.534</b>	<b>2.449.950</b>	<b>-4,2%</b>

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	2T19	1T19	Var. (%)
<b>Circulante</b>			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	181.750	156.999	15,8%
Fornecedores	113.393	121.699	-6,8%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	73.392	94.893	-22,7%
Salários e encargos sociais	2.885	4.331	-33,4%
Impostos e contribuições a recolher	49.995	46.468	7,6%
Participação dos administradores e empregados a pagar	365	419	-12,9%
Adiantamento de cliente	112.587	114.329	-1,5%
Partes relacionadas	246.072	234.668	4,9%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	33.675	35.366	-4,8%
Outras contas a pagar	183.175	175.277	4,5%
<b>Total do Circulante</b>	<b>997.289</b>	<b>984.449</b>	<b>1,3%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	1.413.547	1.423.819	-0,7%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.646	4.646	0,0%
Impostos e contribuições a recolher	15.275	9.183	66,3%
Provisões para riscos	147.449	144.595	2,0%
Provisões para garantias de obras	13.823	14.236	-2,9%
Impostos e contribuições diferidos	30.609	34.481	-11,2%
Provisões para perdas de investimento	111.722	110.930	0,7%
Outras contas a pagar	51.775	53.824	-3,8%
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>1.788.846</b>	<b>1.795.714</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	2.611.390	2.611.390	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-50.600	-2,9%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.062.458	-2.954.109	3,7%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>-430.115</b>	<b>-323.212</b>	<b>33,1%</b>
Participação dos não controladores	-8.486	-7.001	21,2%
<b>Total do Passivo</b>	<b>2.347.534</b>	<b>2.449.950</b>	<b>-4,2%</b>

## ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões)	Pronto	2019	Total
Ananindeua	7,1	-	7,1
Aracaju	34,0	-	34,0
Barueri	13,3	-	13,3
Belo Horizonte	2,6	-	2,6
Brasília	23,7	-	23,7
Campinas	1,3	6,4	7,7
Curitiba	17,5	-	17,5
Duque de Caxias	27,3	-	27,3
Fortaleza	0,3	-	0,3
Hortolândia	0,2	-	0,2
Itaboraí	0,5	-	0,5
Londrina	6,2	-	6,2
Manaus	6,0	-	6,0
Nova Iguaçu	0,5	-	0,5
Parnamirim	1,0	-	1,0
Paulínia	4,6	-	4,6
Porto Alegre	11,0	23,2	34,2
Recife	4,6	-	4,6
Ribeirão Preto	19,4	-	19,4
Rio de Janeiro	14,8	-	14,8
Salvador	0,1	-	0,1
Santos	3,0	-	3,0
São Paulo	3,1	-	3,1
Sumaré	-	-	-
Xangri-Lá	2,6	-	2,6
Outras Regiões	2,7	-	2,7
<b>Total</b>	<b>207,5</b>	<b>29,6</b>	<b>237,2</b>

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.

Minha Casa Minha Vida (MCMV) – Programa habitacional lançado em 2009 com unidades de até R\$170 mil/unidade.

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de vendas.

Resolução CFC nº963/03 e Método POC (Percentage of Completion) – A receita, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, de acordo com a Resolução CFC N.º 963/03.

Resultados de Vendas a Apropriar – Em função do reconhecimento de receitas e custos em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos receitas e despesas de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados a Apropriar corresponde às receitas menos custos a serem reconhecidos em períodos futuros relativos a vendas passadas.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento da obra (método PoC).

VGv – Valor Geral de Vendas.

VGv Lançado – Valor Geral de Vendas correspondente ao valor total a ser potencialmente obtido pela companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a determinado preço.

VGv Rossi – Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela Rossi na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à nossa participação no empreendimento.

VSO – Vendas sobre oferta