

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

RSID3: R\$ 5,19 por ação

Total de ações: 17.153.337

Valor de Mercado: R\$89,0 MM

Aumento da VSO de Vendas para 17% no 3T18

Eficiência de revenda de 63% nas unidades distratadas no ano de 2018

R\$ 262 milhões em VGV Adquirido para Lançamento no Seg. Econômico

Redução de 35% nas Despesas Administrativas 9M18 vs. 9M17

Redução de R\$ 246 milhões no Endividamento via Dação de Ativos

Teleconferência

14 de novembro de 2018
Em Português com Tradução Simultânea
10h00 (Brasília) / 07:00 (US ET)
Número: +55 (11) 2188-0155
Código: Rossi
Replay (disponível até 21/11/2018):
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	12
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	28
Anexo V – Estoque 100%	30
Glossário	31

MENSAGEM DO CEO

Chegamos ao final de mais um trimestre e, mais uma vez, nosso principal destaque vai para o contínuo processo de reestruturação operacional e financeira pelo qual passa a Companhia.

Neste 3º trimestre, especificamente, concluímos uma etapa importante no processo de renegociação das dívidas corporativas, com a formalização e quitação de parte dessas dívidas através da dação de imóveis ao banco Bradesco, conforme já havia sido comunicado e antecipado ao mercado nos últimos trimestres. Essa amortização, associada ao pagamento de dívidas de SFH mantidas junto ao banco Santander, também através da dação de imóveis, proporcionou uma redução de R\$ 245,5 milhões no endividamento total da Companhia, sem qualquer necessidade de desembolso de caixa.

Vale destacar que, desde o encerramento do terceiro trimestre de 2017, quando aceleramos a negociação com as instituições financeiras, essa e outras iniciativas refletiram em redução significativa de 22% da dívida bruta consolidada.

Além do impacto financeiro evidente nas nossas Demonstrações Financeiras, é sempre bom lembrar que essas operações de dação em pagamento também contribuirão para a simplificação da estrutura operacional da Companhia, uma vez que os ativos envolvidos estão concentrados em regiões não estratégicas e a sua alienação permitirá que a Companhia concentre esforços nos mercados em que se realizarão os futuros lançamentos.

Em relação aos resultados operacionais do trimestre, apresentamos uma melhora na VSO de vendas, que atingiu 17%, sendo o quarto trimestre consecutivo de alta. A VSO acumulada dos últimos dos 12 meses atingiu 48%.

Em relação às rescisões, apresentamos redução de 58% na parte Rossi, em comparação ao 3º trimestre de 2017, e de 51% no acumulado do ano, em relação ao mesmo período do ano passado. Além disso, mantivemos o alto nível de revenda dessas unidades rescindidas, que atingiu 63%, em linha com o indicador verificado nos últimos trimestres.

Nesse 3º trimestre, também verificamos a redução de 51% nos custos administrativos, em relação ao 3T17, e de 35% no acumulado do ano. Essa tendência de redução do SG&A da Companhia deverá persistir por mais alguns trimestres e, assim como já comentei anteriormente, servirá de alicerce para a retomada do ciclo de lançamentos.

Nessa frente, vale destacar, por fim, que fizemos a aquisição de mais duas áreas na região de Campinas, com perfil alinhado ao Segmento Econômico e com VGV potencial de R\$ 261,8 milhões. O pagamento dos terrenos será efetuado, em sua maior parte, via permuta, não havendo desembolso de caixa relevante pela Companhia.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni
CEO

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	3T18	3T17	Var.	9M18	9M17	Var.
Desempenho Operacional						
Lançamentos - 100%	-	45,4	-	-	45,4	-
Vendas Brutas - 100%	89,1	191,2	-53,4%	304,6	692,4	-56,0%
Rescisões - 100%	65,5	175,2	-62,6%	205,5	492,3	-58,3%
Vendas Líquidas - 100%	23,6	16,0	47,5%	99,1	200,1	-50,5%
Lançamentos - % Rossi	-	14,3	-	-	14,3	-
Vendas Brutas - % Rossi	75,5	147,6	-48,8%	252,4	538,3	-53,1%
Rescisões - % Rossi	56,9	135,3	-57,9%	178,7	364,4	-51,0%
Vendas Líquidas - % Rossi	18,6	12,3	51,2%	73,7	173,9	-57,6%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	14,0	42,9	-67,3%	129,3	249,9	-48,2%
Margem Bruta ¹	18,4%	-114,3%	132,8 p.p.	-9,6%	-28,1%	18,5 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	38,1%	-72,3%	110,5 p.p.	25,0%	-8,3%	33,3 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-87,8	-102,1	14,0%	-192,4	-253,1	24,0%
Margem EBITDA Ajustada ³	-626,7%	-237,9%	-388,8 p.p.	-148,8%	-101,3%	-47,5 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	-158,3	-156,0	-1,5%	-400,8	-480,7	16,6%
Margem Líquida	n.a	-363,7%	n.a	-309,9%	-192,4%	-117,5 p.p.
Dívida Líquida / PL (%) - % Rossi	n.a	959,1%	n.a	n.a	959,1%	n.a
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	285,7	-3,0	9759,4%	308,0	28,2	-993,1%

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

² Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

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

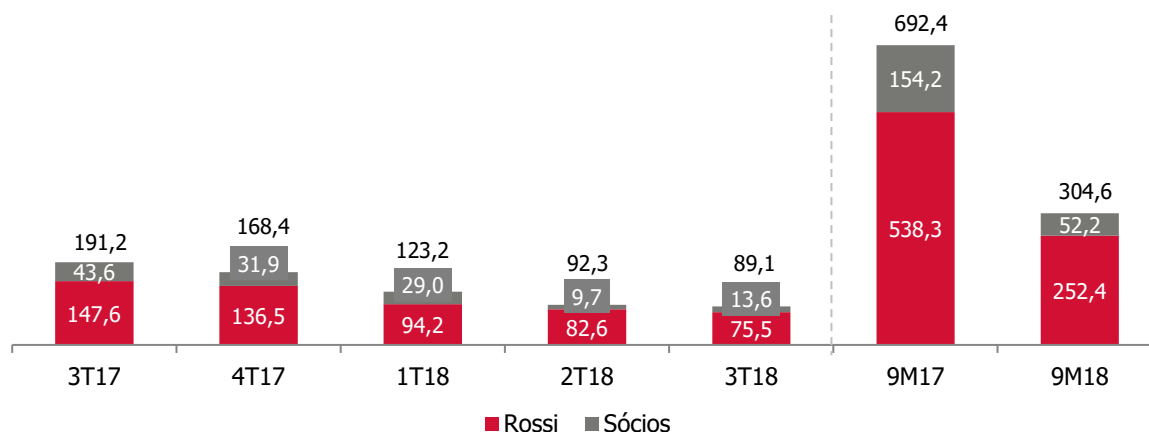
LANÇAMENTOS

Ainda não houve novos lançamentos em 2018.

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as Vendas Brutas Contratadas totalizaram R\$ 89,1 milhões (R\$ 75,5 milhões parte Rossi), uma queda na parte Rossi de 49% quando comparado ao 3º trimestre de 2017 e de 9% se comparado ao trimestre anterior. No acumulado do ano, houve uma queda de 53% em relação ao mesmo período do ano anterior.

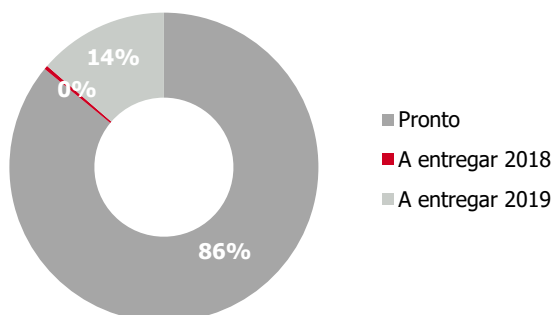
Vendas Brutas - R\$ milhões



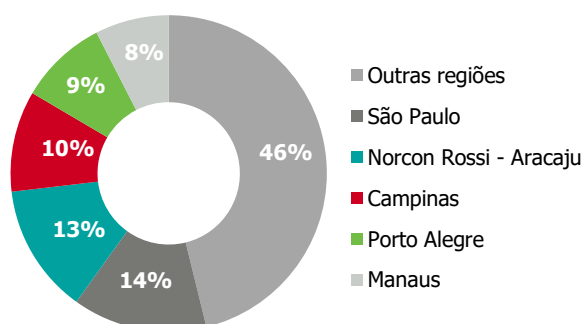
Parte da queda nas vendas refere-se a redução natural dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2014 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. A VSO de vendas, por exemplo, atingiu 17%, um aumento de 2p.p. quando comparada ao trimestre anterior.

Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana. Neste trimestre, a participação da venda de unidades prontas sob o total contratado atingiu 86%. A participação das vendas de outras regiões consideradas não estratégicas atingiu 46%, em linha com a estratégia de redução de estoque nessas praças.

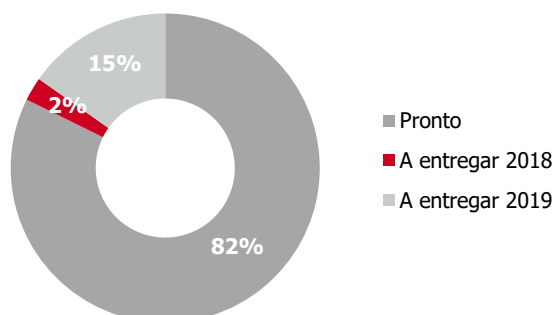
Vendas Brutas 3T18 (% Rossi) - Estágio obra



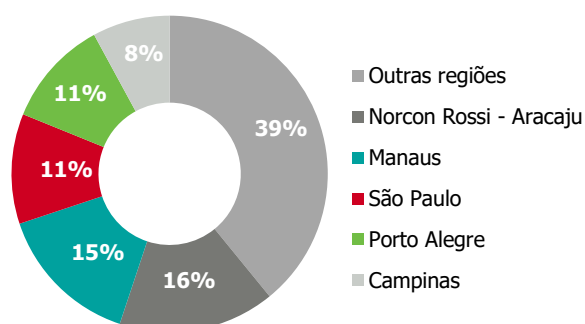
Vendas Brutas 3T18 (% Rossi) - Região



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 terceiro trimestre e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 3T18 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	6,6	-	2,4	8,9
Manaus	5,7	-	-	5,7
Norcon Rossi - Aracaju	13,6	-	-	13,6
Porto Alegre	2,8	-	4,0	6,8
São Paulo	5,2	-	5,2	10,4
Outras regiões	43,5	0,3	-	43,7
Total	77,4	0,3	11,5	89,1

Vendas Brutas 3T18 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	6,6	-	1,2	7,8
Manaus	5,7	-	-	5,7
Norcon Rossi - Aracaju	10,0	-	-	10,0
Porto Alegre	2,8	-	4,0	6,8
São Paulo	5,2	-	5,2	10,4
Outras regiões	34,6	0,3	-	34,9
Total	64,9	0,3	10,3	75,5

Vendas Brutas 2018 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	16,6	-	10,2	26,7
Manaus	37,3	-	-	37,3
Norcon Rossi - Aracaju	54,5	-	-	54,5
Porto Alegre	13,1	-	14,5	27,6
São Paulo	8,9	-	19,7	28,6
Outras regiões	123,6	6,3	-	129,9
Total	254,0	6,3	44,3	304,6

Vendas Brutas 2018 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	15,9	-	4,1	20,0
Manaus	37,3	-	-	37,3
Norcon Rossi - Aracaju	40,4	-	-	40,4
Porto Alegre	13,1	-	14,5	27,6
São Paulo	8,7	-	19,7	28,4
Outras regiões	92,5	6,2	-	98,7
Total	207,9	6,2	38,3	252,4

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%, enquanto que no acumulado dos últimos 12 meses a VSO foi de 48%.

VSO Trimestral % Rossi	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Estoque Inicial	842,8	813,6	686,9	554,7	442,3
Lançamentos	14,3	-	-	-	-
El + Lançamentos	857,0	813,6	686,9	554,7	442,3
Vendas Brutas	(147,6)	(136,5)	(94,2)	(82,6)	(75,5)
VSO do período (%)	17,2%	16,8%	13,7%	14,9%	17,1%
Rescisões	135,3	83,4	60,7	61,1	56,9
Ajustes / Reavaliações	(31,1)	(73,6)	(98,6)	(90,9)	(141,8)
Estoque Final do Período	813,6	686,9	554,7	442,3	281,9

VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Estoque Inicial	1.239,2	1.253,1	1.056,8	842,8	813,6
Lançamentos	14,3	14,3	14,3	14,3	-
El + Lançamentos	1.253,5	1.267,3	1.071,1	857,1	813,6
Vendas Brutas	(773,7)	(674,8)	(539,3)	(460,9)	(388,8)
VSO do período (%)	61,7%	53,2%	50,4%	53,8%	47,8%
Rescisões	532,4	447,6	384,2	340,5	262,1
Ajustes / Reavaliações	(198,6)	(353,3)	(361,2)	(294,3)	(405,0)
Estoque Final do Período	813,6	686,9	554,7	442,3	281,9

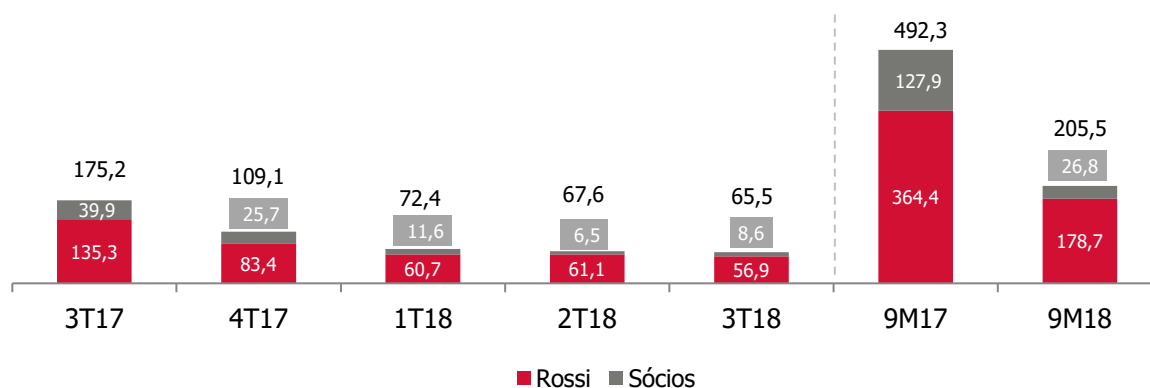
O valor destacado na tabela acima como Ajustes / Reavaliações refere-se, no trimestre a: (1) transferência de unidades aos bancos Santander e Bradesco (R\$ 125,3 milhões) para pagamento de dívidas, e (2) reavaliação do preço das unidades em estoque a valores de mercado (R\$ 16,5 milhões), conforme detalhado no gráfico a seguir:



RESCISÃO DE VENDAS

No 3º Trimestre de 2018, as rescisões totalizaram R\$ 65,5 milhões (R\$ 56,9 milhões parte Rossi), registrando uma queda de 58% na parte Rossi, comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, registramos uma queda de 51% nas rescisões, comparado ao acumulado de 2017.

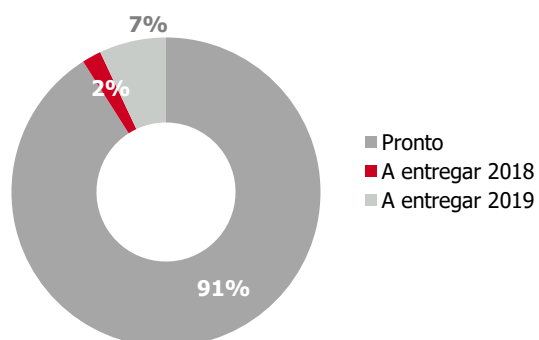
Rescisões - R\$ milhões



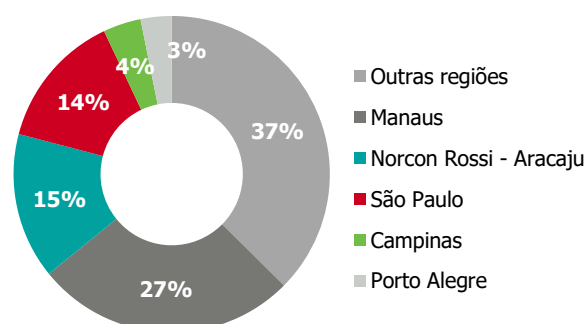
Deste total de unidades rescindidas no ano de 2018, 63% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres.

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

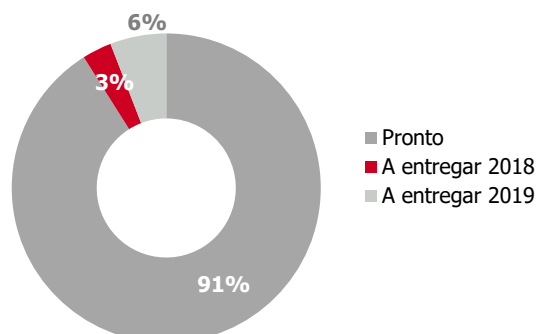
Rescisão 3T18 (% Rossi) - Estágio da obra



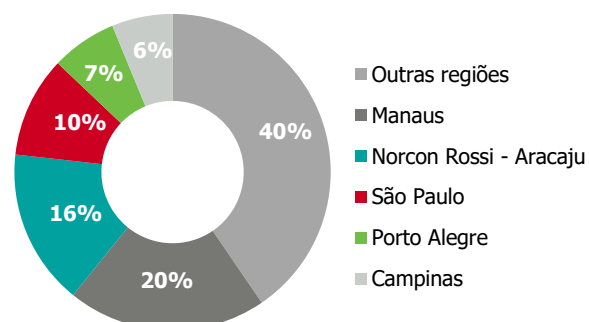
Rescisão 3T18 (% Rossi) - Região



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 terceiro trimestre de 2018 e no acumulado do ano:

Rescisão 3T18 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	1,9	-	0,6	2,5
Manaus	15,2	-	-	15,2
Norcon Rossi - Aracaju	11,2	-	-	11,2
Porto Alegre	1,8	-	-	1,8
São Paulo	4,5	-	3,8	8,3
Outras regiões	25,6	1,0	-	26,5
Total Geral	60,2	1,0	4,4	65,5

Rescisão 3T18 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	1,9	-	0,3	2,2
Manaus	15,2	-	-	15,2
Norcon Rossi - Aracaju	8,5	-	-	8,5
Porto Alegre	1,8	-	-	1,8
São Paulo	4,1	-	3,8	7,9
Outras regiões	20,4	1,0	-	21,3
Total Geral	51,8	1,0	4,1	56,9

Rescisão 2018 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	10,9	-	0,7	11,7
Manaus	36,4	-	-	36,4
Norcon Rossi - Aracaju	37,1	-	-	37,1
Porto Alegre	11,0	-	1,0	12,0
São Paulo	9,6	-	9,1	18,7
Outras regiões	83,9	5,7	-	89,6
Total Geral	188,9	5,7	10,9	205,5

Rescisão 2018 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	10,7	-	0,4	11,1
Manaus	36,4	-	-	36,4
Norcon Rossi - Aracaju	28,5	-	-	28,5
Porto Alegre	11,0	-	1,0	12,0
São Paulo	9,2	-	9,1	18,4
Outras regiões	66,8	5,5	-	72,3
Total Geral	162,7	5,5	10,5	178,7

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 281,9 milhões no trimestre.

Parte da redução do estoque no trimestre (R\$ 125,3 milhões) é explicada pela transferência de unidades aos bancos Santander e Bradesco no âmbito da reestruturação e pagamento das dívidas da Companhia. Essa operação permitiu uma redução das dívidas sem a necessidade de desembolso de caixa pela Rossi.

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

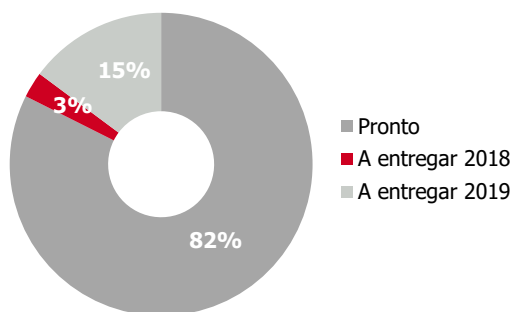
O anexo V deste relatório contém a composição do estoque na visão 100%, com o detalhamento por cidade.

Estoque % Rossi	Ano de lançamento (R\$ MM)						Total
	2010 e anterior	2011	2012	2013	2014	2017	
Linha de Produtos							
Comercial	3,6	0,5	39,8	-	-	-	43,8
Convencional	3,9	60,8	25,8	59,4	60,1	4,6	214,7
Segmento Econômico	16,4	0,9	0,3	5,9	-	-	23,3
Total	23,9	62,2	65,9	65,3	60,1	4,6	281,9

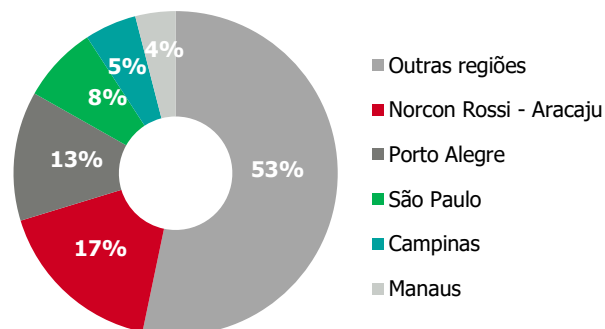
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)			Total
	Pronto	2018	2019	
Linha de Produtos				
Comercial	43,8	-	-	43,8
Convencional	165,1	7,8	41,8	214,7
Segmento Econômico	23,3	-	-	23,3
Total	232,3	7,8	41,8	281,9

Os gráficos a seguir mostram o estoque parte Rossi por estágio de andamento das obras e região metropolitana. No terceiro trimestre, as unidades prontas representam 82% do estoque total. O estoque em regiões não estratégicas representam 53% do estoque total.

Estoque 3T18 (%Rossi) - Estágio da obra



Estoque 3T18 (%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
Campinas	1,7	-	0,3	8,0	-	4,6	14,6
Manaus	2,9	4,7	3,7	-	-	-	11,3
Norcon Rossi - Aracaju	-	1,3	11,7	15,8	19,1	-	47,9
Porto Alegre	-	-	2,6	10,6	23,2	-	36,4
São Paulo	2,8	1,3	3,4	-	14,0	-	21,5
Outras regiões	16,5	54,9	44,2	30,8	3,8	-	150,2
Total	23,9	62,2	65,9	65,3	60,1	4,6	281,9

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)			
	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	10,0	-	4,6	14,6
Manaus	11,3	-	-	11,3
Norcon Rossi - Aracaju	47,9	-	-	47,9
Porto Alegre	13,2	-	23,2	36,4
São Paulo	7,5	-	14,0	21,5
Outras regiões	142,4	7,8	-	150,2
Total	232,3	7,8	41,8	281,9

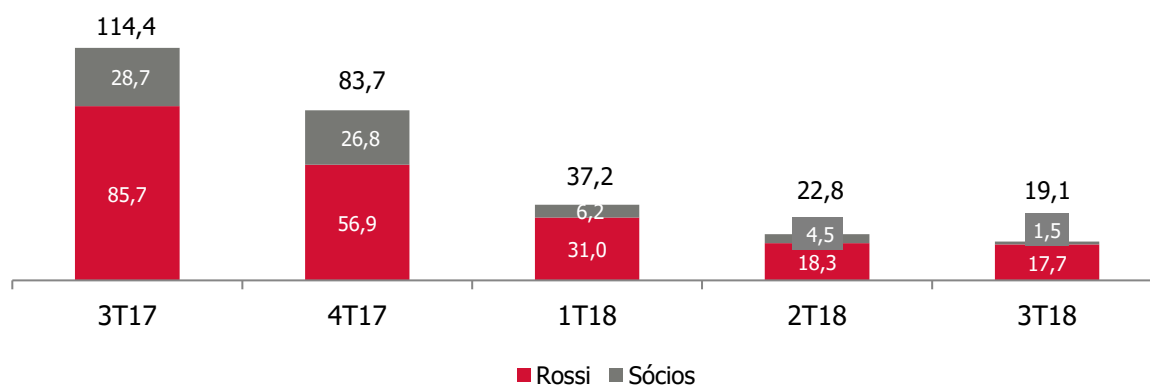
ENTREGAS

No acumulado do ano, a Companhia entregou dois projetos, nas cidades de Aracaju e Rio de Janeiro, que representam um VGV de lançamento total de R\$ 167,5 milhões, sendo R\$ 139,2 milhões na parte Rossi.

Linha de Produtos	Unidades	9M18	
		VGV 100% (R\$ MM)	VGV Rossi (R\$ MM)
Convencional	100	167,5	139,2

CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). No 3T18, o custo a incorrer totalizou R\$ 19,1 milhões (R\$ 17,7 milhões parte Rossi) e apresentou uma redução de 79% na parte Rossi quando comparado ao mesmo período de 2017, devido à evolução natural das obras entregues ao longo do ano e 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. Dando continuidade a estratégia da Companhia de investir em novas áreas para lançamentos de projetos destinados ao segmento econômico (MCMV), no terceiro trimestre, a Companhia fez a aquisição de dois terrenos, ambos na região de Campinas, com VGV total previsto de R\$ 261,8 milhões (100% Rossi). Na tabela abaixo, detalhamos o banco de terrenos por previsão de lançamentos dos projetos, inclusive os terrenos em desmobilização, que não fazem parte da estratégia de futuros lançamentos da Companhia:

R\$ MM	VGV 100%	VGV %Rossi
Potencial de Lançamento até 2019	1.509,5	1.392,0
Lançamento após 2019	3.519,0	2.740,1
Desmobilização	652,1	627,5
Banco de terrenos consolidado	5.680,5	4.759,6

No trimestre, o estoque de terrenos para construção e incorporação de imóveis residenciais, com potencial de lançamento até 2019, se manteve em R\$ 1,5 bilhões (R\$ 1,4 bilhões parte Rossi). Os terrenos residenciais para desenvolvimento de longo prazo é de R\$ 3,5 bilhões (R\$ 2,7 bilhões parte Rossi), incluindo o VGV previsto dos terrenos adquiridos no trimestre conforme informado acima.

Já o valor dos terrenos disponíveis para desmobilização, foi reduzido em 74% para R\$ 0,7 bilhão (R\$ 0,6 bilhão parte Rossi), conforme adiantado no trimestre anterior, devido a utilização de terrenos para quitação de parte da dívida corporativa da Companhia, recém negociada.

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 que foi reduzido em 8%, devido a venda de um terreno.

Localização	VGV 100% (R\$ MM)	VGV %Rossi (R\$ MM)	# de Lotes
Interior de São Paulo	2.922,2	1.348,6	6.542
Rio Grande do Sul	456,6	125,9	1.080
Total	3.378,8	1.474,5	7.622

DESEMPENHO FINANCEIRO

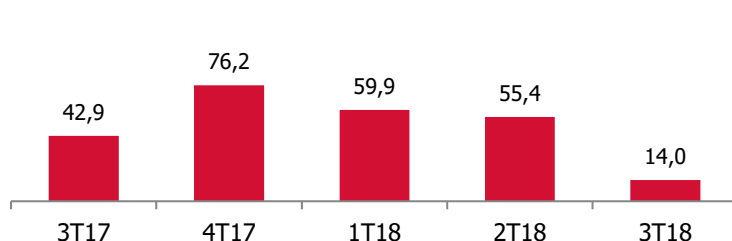
As informações financeiras apresentadas neste release de resultados foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, inclusive os CPCs19 (R2) e 36 (R3), referentes à consolidação de determinadas participações societárias. Desde o 1T13, a Rossi consolida todas as participações 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\$ 14,0 milhões no 3T18, uma queda de 67% 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	3T18	3T17	Var. (%)	9M18	9M17	Var. (%)
Venda de imóveis e serviços	14,0	42,9	-67,3%	129,3	249,9	-48,2%
Receita Operacional Líquida	14,0	42,9	-67,3%	129,3	249,9	-48,2%

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 11,4 milhões no terceiro trimestre do ano, apresentando uma redução de 88% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2018, houve uma redução de 56% em relação ao acumulado do ano anterior.

R\$ MM	3T18	3T17	Var. (%)	9M18	9M17	Var. (%)
Obras + Terrenos	8,7	73,9	88,3%	97,0	270,5	64,1%
Encargos financeiros	2,8	18,0	84,7%	44,7	49,6	9,9%
Custos dos imóveis e serviços	11,4	91,9	87,6%	141,7	320,1	55,7%

LUCRO E MARGEM BRUTA

O Lucro Bruto do trimestre atingiu R\$ 2,6 milhões, com margem bruta de 18%. Já o lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo atingiu R\$ 5,3 milhões no 3T18, com margem bruta ajustada de 38%. Já no acumulado do ano, o lucro bruto ajustado atingiu R\$ 32,4 milhões, com margem bruta ajustada de 25%, um aumento de 33p.p em relação ao acumulado do ano de 2017.

R\$ MM	3T18	3T17	Var. (%)	9M18	9M17	Var. (%)
Lucro Bruto	2,6	-49,0	-105,3%	-12,4	-70,2	82,4%
Margem Bruta (%)	18,4%	-114,3%	132,8 p.p.	-9,6%	-28,1%	18,5 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	5,3	-31,0	-117,2%	32,4	-20,6	-256,9%
Margem Bruta Ajustada (%)	38,1%	-72,3%	110,5 p.p.	25,0%	-8,3%	33,3 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.

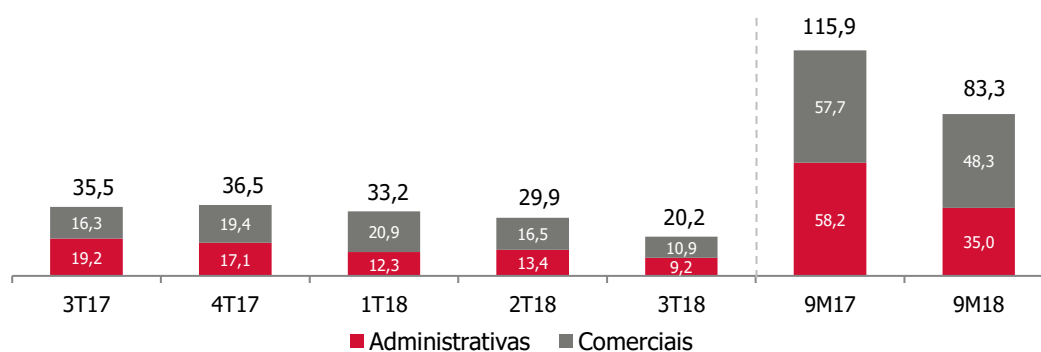
Para permitir maior comparabilidade entre as informações trimestrais, então, e devido ao fato de que a maior parte das Despesas Operacionais é centralizada na matriz, distorcendo a análise em IFRS, demonstramos abaixo a tabela com o seu comparativo em relação à Receita Líquida, considerando 100% das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

R\$ MM	3T18	3T17	Var. (%)	9M18	9M17	Var. (%)
Administrativas (a)	9,2	19,2	-51,9%	35,0	58,2	-39,9%
Comerciais (b)	10,9	16,3	-33,0%	48,3	57,7	-16,3%
Administrativas / Receita Líquida	30,0%	40,0%	-10,0 p.p.	19,2%	15,0%	4,2 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	35,5%	34,0%	1,5 p.p.	26,5%	14,9%	11,6 p.p.
(a) + (b)	20,2	35,5	-43,2%	83,3	115,9	-28,2%
(a) + (b) / Receita Líquida	65,5%	74,0%	-8,6 p.p.	45,7%	29,9%	15,8 p.p.

Alinhado à estratégia de redução de custos, houve uma queda de 52% nas despesas administrativas (considerando 100% da operação) no terceiro trimestre de 2018 ante o mesmo período de 2017 e em relação ao ano de 2017 as despesas foram reduzidas em 40%. Já as despesas comerciais sofreram uma queda de 33% em relação ao 3T17, e no ano, foram reduzidas em 16% comparado aos 9M17.

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

SG&A (100%) - R\$ milhões



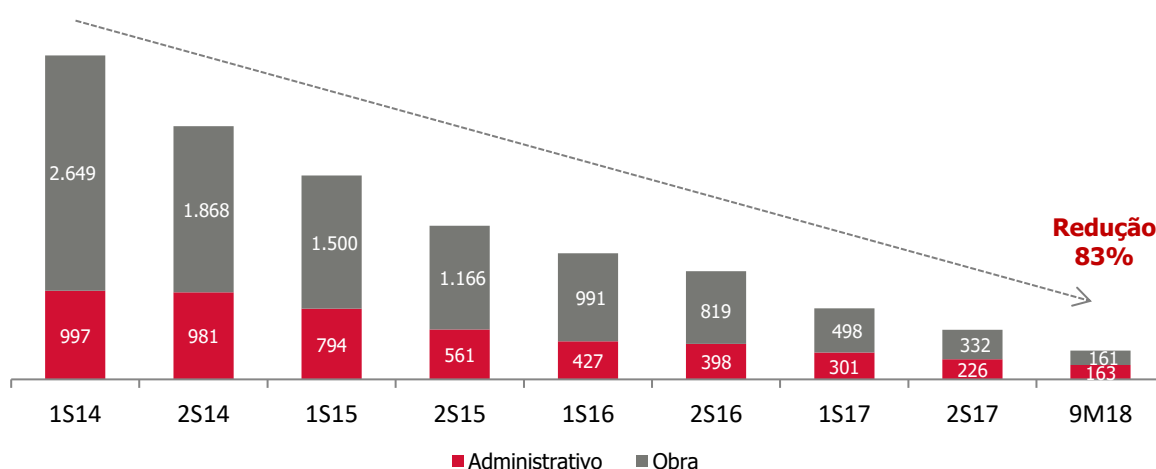
De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 7,9 milhões no 3º trimestre do ano, registrando uma redução de 51% em relação ao 3T17 e uma redução de 36% em relação ao 2T18. No acumulado do ano, registramos uma queda de 35% em relação ao ano anterior. Em relação as despesas comerciais, 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					
	3T18	3T17	Var. (%)	9M18	9M17	Var. (%)
Administrativas (a)	7,9	16,1	-51,1%	31,4	48,4	-35,1%
Comerciais (b)	8,4	6,7	25,1%	36,3	29,4	23,4%
Administrativas / Receita Líquida	56,2%	37,6%	18,6 p.p.	24,3%	19,4%	4,9 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	60,1%	15,7%	44,4 p.p.	28,1%	11,8%	16,3 p.p.
(a) + (b)	16,3	22,8	-28,7%	67,7	77,8	-13,0%
(a) + (b) / Receita Líquida	116,3%	53,3%	63,0 p.p.	52,4%	31,1%	21,2 p.p.

É importante destacar o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014 quando houve redução de 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\$ 75,3 milhões no 3º Trimestre de 2018, impactadas principalmente pelas perdas apuradas na dação de imóveis aos bancos Bradesco e Santander, no valor de R\$ 22,7 milhões. No acumulado do ano, as outras despesas operacionais foram de R\$ 134,3 milhões, um aumento de 31% em relação ao acumulado 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. A margem bruta de projetos não consolidados é composta, basicamente, pelos projetos da Joint Venture Norcon Rossi, empresa líder no mercado de Aracaju, e pelo loteamento lançado em 2017, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional.

R\$ MM	9M18		
	IFRS	Não Consolidado	100%
Receita Líquida	129,3	52,9	182,2
Custos dos imóveis e serviços	(141,7)	(52,3)	(194,0)
Obras + Terrenos	(97,0)	(40,1)	(137,1)
Encargos Financeiros	(44,7)	(12,2)	(56,9)
Lucro Bruto	(12,4)	0,6	(11,8)
Margem Bruta (%)	-9,6%	1,1%	-6,5%
Lucro Bruto ex juros	32,4	12,7	45,1
Margem Bruta ex juros (%)	25,0%	24,1%	24,8%

EBITDA

O EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 87,8 milhões no trimestre e R\$ 192,4 milhões no acumulado de 2018. Os principais impactos no EBITDA estão descritos nos itens lucro bruto e despesas operacionais explicados acima.

R\$ MM	3T18	3T17	Var. (%)	9M18	9M17	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-158,3	-156,0	-1,5%	-400,8	-480,7	16,6%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	56,7	47,9	-18,4%	131,5	182,3	27,9%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	2,0	-8,3	-124,8%	2,3	-5,9	-139,1%
(+) Depreciação e Amortização	2,4	3,2	26,1%	8,7	13,4	35,3%
(+/-) Minoritários	6,6	-7,1	-193,7%	21,2	-12,6	-268,0%
EBITDA¹	-90,6	-120,3	24,7%	-237,2	-303,5	21,8%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	2,8	18,0	84,7%	44,7	49,6	9,9%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,2	-96,6%	0,1	0,7	-83,9%
EBITDA Ajustado²	-87,8	-102,1	14,0%	-192,4	-253,1	24,0%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-626,7%	-237,9%	-388,8 p.p.	-148,8%	-101,3%	-47,5 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\$ 56,7 milhões no 3º Trimestre de 2018 ante R\$ 47,9 milhões no mesmo período de 2017, uma aumento de 18% decorrente de perdas com antecipação de recebíveis no valor de R\$ 21,8 milhões. No acumulado do ano, houve uma variação positiva de 28%, em virtude (i) da queda no CDI e consequente impacto sobre às taxas de juros aplicáveis aos contratos de dívida corporativa, além (ii) do impacto positivo do encerramento da parceria e realização do passivo obrigacional que existia perante a RB Capital.

R\$ MM	3T18	3T17	Var. (%)	9M18	9M17	Var. (%)
Receitas Financeiras	1,7	3,9	-56,9%	9,3	16,4	-43,4%
Despesas Financeiras	-58,4	-51,8	-12,7%	-140,8	-198,7	29,2%
Resultado Financeiro	-56,7	-47,9	-18,4%	-131,5	-182,3	27,9%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 3º trimestre de 2018 a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 158 milhões, como detalhado nos itens acima. O prejuízo no acumulado de 2018 foi de R\$ 400,8 milhões, uma redução de 17% no prejuízo acumulado em relação ao ano de 2017.

RESULTADO A APROPRIAR

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

R\$ MM	3T18	2T18	Var. (%)
Receita Bruta a Apropriar	20,7	21,5	-3,9%
Custos (s/ encargos financeiros)	-14,8	-14,9	-1,0%
Lucro Bruto a Apropriar	5,9	6,6	-10,3%
Margem a Apropriar (%)	28,5%	30,6%	-2,1 p.p.

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	3T18
Consolidado	20,7
Não consolidado	0,9
Receita a apropriar	21,5
Consolidado	(14,8)
Não consolidado	(0,5)
Custo a apropriar	(15,3)
Consolidado	28,5%
Não consolidado	41,2%
Margem a apropriar	29,0%

A margem bruta a apropriar dos projetos não consolidados (41%) 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\$ 0,9 bilhão, registrando uma queda de 11% em relação ao trimestre anterior.

R\$ MM	3T18	2T18	Var. (%)
Curto Prazo	774,4	861,9	-10,2%
Unidades em obras	40,5	40,4	0,3%
Unidades prontas	698,0	783,8	-11,0%
Terrenos a receber	35,9	37,7	-4,9%
Longo Prazo	99,9	123,8	-19,3%
Unidades em obras	4,7	5,3	-11,0%
Unidades prontas	95,2	118,5	-19,7%
Total	874,2	985,7	-11,3%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	16,0	18,2	-12,0%
Longo Prazo	2,1	2,6	-21,0%
Total	18,1	20,8	-13,1%
Total do contas a receber	892,3	1.006,5	-11,3%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. A redução de 23% no estoque total de imóveis e de 19% em terrenos para futuras incorporações deve-se a alienação desses ativos para pagamento de dívidas da Companhia.

R\$ MM	3T18	2T18	Var. (%)
Imóveis concluídos	326,8	407,4	-19,8%
Imóveis em construção	94,6	140,6	-32,7%
Terrenos para futuras incorporações	423,7	521,4	-18,7%
Adiantamento de fornecedores	1,6	2,3	-32,3%
Encargos capitalizados	34,8	36,6	-4,9%
Total	881,5	1.108,3	-20,5%

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 3T18 com uma posição de caixa de R\$ 38,8 milhões e endividamento total de R\$ 1,6 bilhão. A geração de caixa foi de R\$ 269,9 milhões também na visão IFRS.

A redução no endividamento e a geração de caixa são explicados pela transferência de parte dos ativos da Companhia aos bancos Santander e Bradesco no âmbito da reestruturação e pagamento das dívidas mantidas junto a esses credores. Essa operação permitiu uma redução de R\$ 245,5 milhões no endividamento total.

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	3T18	2T18	Var. (%)
Curto Prazo	480,3	744,1	-35,5%
Financiamento para construção	432,7	573,2	-24,5%
SFH	391,9	526,2	-25,5%
CCB ¹	40,8	47,0	-13,3%
Capital de Giro	24,1	160,0	-84,9%
Cessão de Crédito	23,5	10,9	116,1%
Longo Prazo	1.127,2	1.148,0	-1,8%
Financiamento para construção	731,7	883,5	-17,2%
SFH	145,5	168,1	-13,4%
CCB ¹	586,3	715,4	-18,1%
Capital de Giro	395,5	251,9	57,0%
Cessão de Crédito	0,0	12,6	-100,0%
Dívida Bruta	1.607,5	1.892,1	-15,0%
Disponibilidades financeiras	38,8	53,4	-27,4%
Dívida Líquida	1.568,8	1.838,7	-14,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	1411,1%	n.a
Geração (Consumo) de Caixa	269,9	8,6	3050,3%

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.

100%

R\$ MM	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Dívida Bruta	2.552,0	2.212,6	2.059,4	2.040,4	1.728,1
Disponibilidades financeiras	66,0	64,5	70,4	66,9	50,4
Dívida Líquida	2.486,0	2.148,1	1.989,1	1.973,5	1.677,7
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	1034,0%	580,7%	880,1%	1514,5%	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	15,1	337,9	159,0	15,6	295,7
Geração (Consumo) de Caixa LTM					808,2

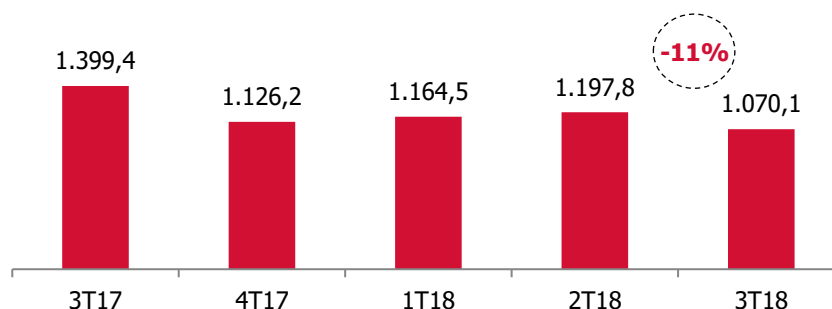
Proporcional

R\$ MM	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Dívida Bruta	2.311,4	1.985,8	1.984,5	1.971,7	1.670,3
Disponibilidades financeiras	53,2	50,8	61,9	59,0	43,3
Dívida Líquida	2.258,1	1.935,0	1.922,6	1.912,7	1.627,0
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	959,1%	513,8%	822,3%	1425,8%	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(3,0)	323,1	12,5	9,9	285,7
Geração (Consumo) de Caixa LTM					631,1

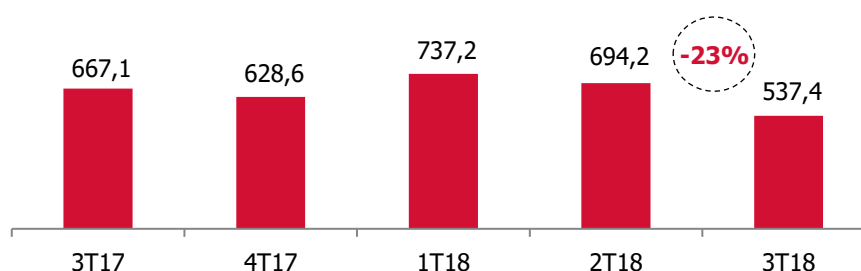
IFRS

R\$ MM	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Dívida Bruta	2.066,5	1.754,8	1.901,6	1.892,1	1.607,5
Disponibilidades financeiras	56,8	46,7	54,4	53,4	38,8
Dívida Líquida	2.009,7	1.708,2	1.847,3	1.838,7	1.568,8
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	835,9%	461,7%	817,4%	1411,1%	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(3,7)	301,5	(139,1)	8,6	269,9
Geração (Consumo) de Caixa LTM					440,9

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões

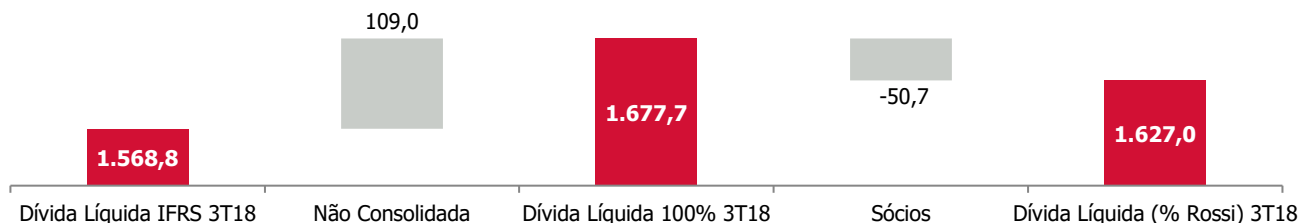


Evolução do Endividamento de SFH IFRS - R\$ milhões



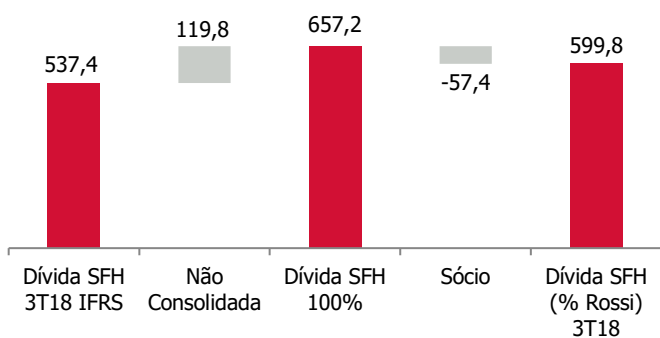
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhões

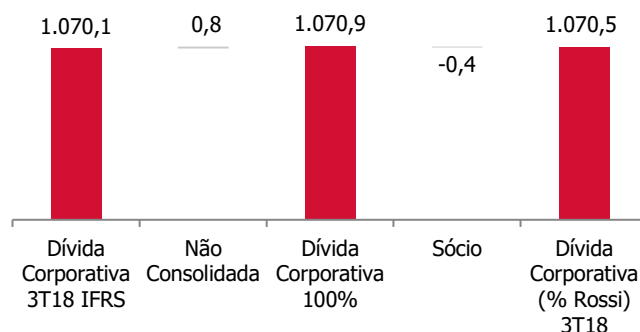


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

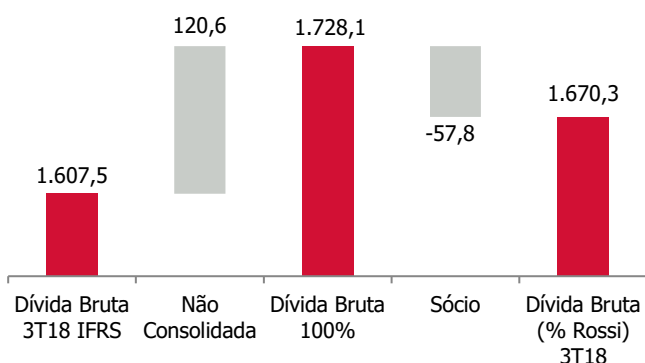
Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM



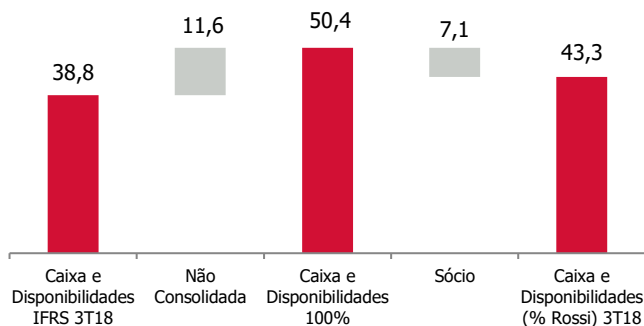
Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM



Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM



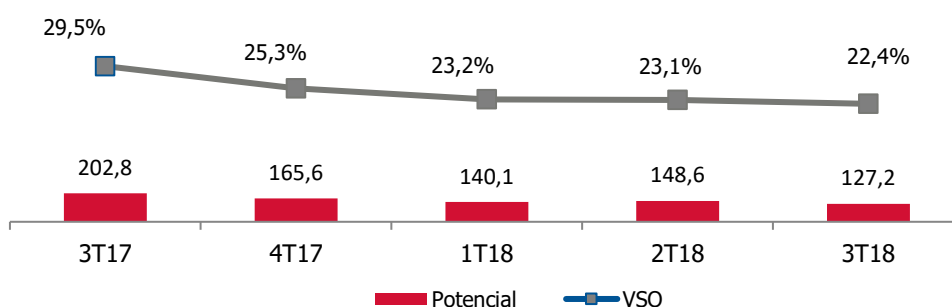
Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM



REPASSE

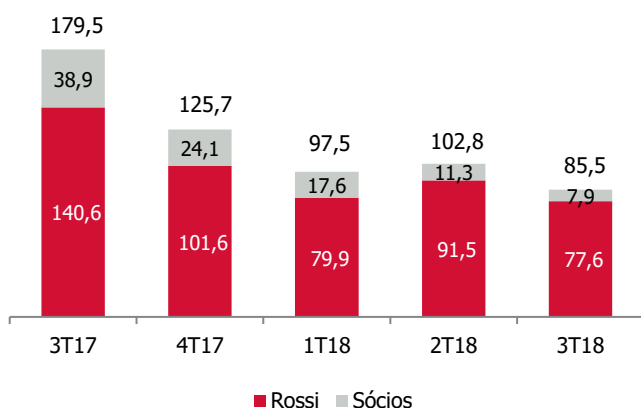
O gráfico a seguir apresenta o indicador trimestral que mensura a eficiência do repasse. Nas barras vermelhas estão os valores potenciais de repasse, ou seja, o somatório do saldo devedor das unidades que já possuem averbação do habite-se e possibilidade de repasse junto às instituições financeiras. 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 terceiro trimestre atingiu 22%, em linha com o indicador dos trimestres anteriores.

Velocidade de Repasse - VSO

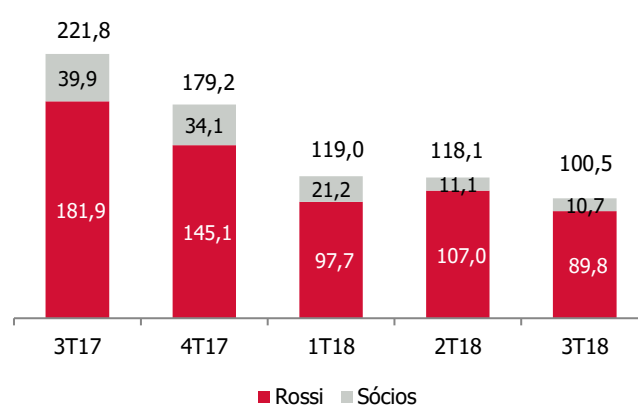


A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 100,5 milhões no trimestre (R\$ 89,8 milhões na parte Rossi), uma queda de 16% em relação ao trimestre anterior. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

Repasse (assinatura + quitação) - R\$ milhões



Entrada de Caixa - R\$ milhões



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 2018: 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%	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Estoque inicial	1.118,0	1.108,7	937,0	615,1	481,3
Laçamentos	45,4	-	-	-	-
EI + Laçamentos	1.163,4	1.108,7	937,0	615,1	481,3
Vendas Brutas	(191,2)	(168,4)	(123,2)	(92,3)	(89,1)
VSO do período (%)	16,4%	15,2%	13,1%	15,0%	18,5%
Rescisão	175,2	109,1	72,4	67,6	65,5
Ajustes/Reavaliação	(38,7)	(112,3)	(271,1)	(109,1)	(140,5)
Estoque final do período	1.108,7	937,0	615,1	481,3	317,2

VSO acumulada em 12 meses 100%	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Estoque inicial	1.814,8	1.595,5	1.444,0	1.118,0	1.108,7
Laçamentos	45,4	45,4	45,4	45,4	-
EI + Laçamentos	1.860,2	1.640,9	1.489,4	1.163,4	1.108,7
Vendas Brutas	(981,3)	(860,6)	(692,2)	(575,1)	(473,0)
VSO do período (%)	52,8%	52,4%	46,5%	49,4%	42,7%
Rescisão	706,5	601,4	492,9	424,3	314,6
Ajustes/Reavaliação	(476,8)	(444,7)	(675,0)	(531,3)	(633,0)
Estoque final do período	1.108,7	937,0	615,1	481,3	317,2

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Estoque inicial	524,7	520,7	394,9	470,4	377,6
Lançamentos	45,4	-	-	-	-
EI + Lançamentos	570,1	520,7	394,9	470,4	377,6
Vendas Brutas	(101,4)	(98,9)	(93,9)	(76,9)	(67,8)
VSO do período (%)	17,8%	19,0%	23,8%	16,4%	18,0%
Rescisão	95,4	61,1	61,4	56,4	53,3
Ajustes/Reavaliação	(43,4)	(87,9)	108,0	(72,3)	(134,0)
Estoque final do período	520,7	394,9	470,4	377,6	229,0

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Estoque inicial	593,3	588,0	542,1	144,8	103,8
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	593,3	588,0	542,1	144,8	103,8
Vendas Brutas	(89,7)	(69,5)	(29,2)	(15,4)	(21,3)
VSO do período (%)	15,1%	11,8%	5,4%	10,6%	20,5%
Rescisão	79,8	48,0	11,0	11,2	12,2
Ajustes/Reavaliação	4,6	(24,4)	(379,1)	(36,8)	(6,5)
Estoque final do período	588,0	542,1	144,8	103,8	88,2

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	3T18	3T17	Var. (%) 3T18 vs. 3T17	9M18	9M17	Var. (%) 9M18 vs. 9M17
Receita Operacional Bruta						
Venda de imóveis e serviços	15.337	35.171	-56%	133.186	248.951	-47%
Impostos sobre vendas	-1.329	7.722	-117%	-3.863	901	-529%
Receita Operacional Líquida	14.008	42.892	-67%	129.323	249.852	-48%
Custo dos imóveis e serviços	-11.426	-91.931	88%	-141.694	-320.081	56%
Obras e terrenos	-8.669	-73.923	88%	-96.971	-270.467	64%
Encargos financeiros	-2.757	-18.008	85%	-44.723	-49.613	10%
Lucro Bruto	2.582	-49.039	-105%	-12.371	-70.229	82%
Margem Bruta	18,4%	-114,3%	132,8 p.p.	-9,6%	-28,1%	18,5 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	38,1%	-72,3%	110,5 p.p.	25,0%	-8,3%	33,3 p.p.
Despesas Operacionais	-95.490	-74.413	-28%	-233.517	-246.603	5%
Administrativas	-7.872	-16.111	51%	-31.427	-48.413	35%
Comerciais	-8.419	-6.730	-25%	-36.290	-29.423	-23%
Depreciação e Amortização	-2.355	-3.188	26%	-8.652	-13.374	35%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.626	-21.057	92%	-22.890	-52.882	57%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-75.218	-27.327	-175%	-134.258	-102.511	-31%
Lucro antes do Resultado Financeiro	-92.908	-123.452	25%	-245.888	-316.832	22%
Resultado Financeiro	-56.703	-47.880	-18%	-131.465	-182.282	28%
Receita Financeira	1.702	3.949	-57%	9.306	16.433	-43%
Despesa Financeira	-58.405	-51.829	-13%	-140.771	-198.715	29%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-149.611	-171.332	13%	-377.353	-499.114	24%
Margem Operacional	n.a	-399,4%	n.a	-291,8%	-199,8%	-92,0 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-4.499	2.819	-260%	-7.702	-3.475	-122%
IR e Contribuição Social Diferido	2.455	5.431	-55%	5.410	9.344	-42%
Minoritários	-6.642	7.087	-194%	-21.156	12.591	-268%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-158.297	-155.995	-1%	-400.801	-480.654	17%
Margem Líquida	n.a	-363,7%	n.a	-309,9%	-192,4%	-117,5 p.p.

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	3T18	2T18	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	32.786	46.377	-29,3%
Títulos e valores mobiliários	5.976	6.988	-14,5%
Contas a receber de clientes	774.381	861.929	-10,2%
Imóveis a comercializar	457.779	586.896	-22,0%
Outros créditos	100.012	94.306	6,1%
Total do ativo circulante	1.370.934	1.596.496	-14,1%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	99.857	123.750	-19,3%
Imóveis a comercializar	423.689	521.364	-18,7%
Depósitos judiciais	96.497	97.512	-1,0%
Partes relacionadas	231.143	221.852	4,2%
Adiantamento a parceiros de negócios	216.599	292.161	-25,9%
Investimentos	508.541	530.088	-4,1%
Imobilizado	13.735	16.008	-14,2%
Intangível	10.905	11.518	-5,3%
Total do Não Circulante	1.600.966	1.814.253	-11,8%
Total do Ativo	2.971.900	3.410.749	-12,9%

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	3T18	2T18	Var. (%)
Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	480.278	744.066	-35,5%
Fornecedores	91.774	72.972	25,8%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	113.438	120.214	-5,6%
Salários e encargos sociais	4.966	5.726	-13,3%
Impostos e contribuições a recolher	40.656	30.258	34,4%
Participação dos administradores e empregados a pagar	420	420	0,0%
Adiantamento de cliente	165.353	163.994	0,8%
Partes relacionadas	417.326	434.272	-3,9%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	37.498	40.549	-7,5%
Outras contas a pagar	188.599	198.939	-5,2%
Total do Circulante	1.540.308	1.811.410	-15,0%
Não Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	1.127.239	1.148.007	-1,8%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.400	4.433	-0,7%
Impostos e contribuições a recolher	30.310	31.008	-2,3%
Provisões para riscos	112.749	96.496	16,8%
Provisões para garantias de obras	14.252	14.838	-3,9%
Impostos e contribuições diferidos	38.560	40.087	-3,8%
Provisões para perdas de investimento	82.739	80.214	3,1%
Outras contas a pagar	55.196	53.949	2,3%
Total do Não Circulante	1.465.445	1.469.032	-0,2%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.611.390	2.611.390	0,0%
Ações em tesouraria	-70.540	-73.361	-3,8%
Reservas de capital	70.048	70.100	-0,1%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-2.635.095	-2.473.924	6,5%
Total do Patrimônio Líquido	-24.197	134.205	-118,0%
Participação dos não controladores	(9.656)	(3.898)	147,7%
Total do Passivo	2.971.900	3.410.749	-12,9%

ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões)	Pronto	2018	2019	Total
Aracaju	65,7	-	-	65,7
Porto Alegre	13,2	-	23,2	36,4
Brasília	33,8	-	-	33,8
Curitiba	29,7	-	-	29,7
Ribeirão Preto	27,4	-	-	27,4
Duque de Caxias	27,0	-	-	27,0
Barueri	-	-	14,0	14,0
Rio de Janeiro	5,1	7,8	-	12,9
Manaus	11,3	-	-	11,3
Campinas	1,3	-	9,2	10,5
Ananindeua	10,2	-	-	10,2
Londrina	8,8	-	-	8,8
Paulínia	7,8	-	-	7,8
Recife	6,1	-	-	6,1
Santos	3,4	-	-	3,4
São Paulo	3,0	-	-	3,0
Outras regiões	2,6	-	-	2,6
Belo Horizonte	2,1	-	-	2,1
Xangri-Lá	2,0	-	-	2,0
Parnamirim	0,7	-	-	0,7
Nova Iguaçu	0,5	-	-	0,5
Hortolândia	0,4	-	-	0,4
Fortaleza	0,3	-	-	0,3
Itaboraí	0,2	-	-	0,2
Sumaré	0,2	-	-	0,2
Salvador	0,1	-	-	0,1
Total	263,0	7,8	46,4	317,2

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