

São Paulo, 13 de novembro de 2019. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referente ao terceiro trimestre e acumulado do ano de 2019.

RSID3: R\$ 4,05 por ação

Total de ações: 17.153.337

Valor de Mercado: R\$ 69,5 MM

VSO acumulada de 56% nos últimos 12 meses

Eficiência de revenda de 86% nas unidades distratadas no acumulado do ano

Redução de 26% nas Despesas Admin. no trimestre vs. 3T18

Geração de caixa de R\$ 65,0 milhões (parte Rossi) nos últimos 12 meses

Teleconferência

14 de Novembro de 2019
Em Português com Tradução Simultânea
9h30 (Brasília) / 07:30 (horário de Nova Iorque)
Número: +55 (11) 2188-0155
Código: Rossi
Replay (disponível até 21/11/2019):
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
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	13
Receita Líquida	13
Lucro Bruto e Margem	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	16
Resultado a Apropriar	17
Contas a Receber	17
Imóveis a Comercializar	17
Endividamento	17
Repasse	22
Relacionamento com Auditores Independentes	23
Anexo I - Indicadores 100%	24
Anexo II – Indicadores em IFRS	25
Anexo III – Demonstração de Resultado	26
Anexo IV – Balanço Patrimonial	27
Anexo V – Estoque 100%	29
Glossário	30

MENSAGEM DO CEO

Chegamos ao final de mais um trimestre bastante desafiador para a Rossi. Continuamos focados em nosso processo de reestruturação financeira e operacional, que já rendeu bons frutos, contribuindo para a preservação do caixa da Companhia e melhora da performance de vendas e repasse, mas ainda temos algumas importantes metas a cumprir, sendo a principal delas a retomada dos lançamentos.

Felizmente, neste trimestre também começamos a sentir alguns pequenos sinais de recuperação do mercado imobiliário, com um incremento na demanda por imóveis, resultado das medidas de estímulo à economia, que levaram a reduções contínuas da taxa básica de juros e acabaram contribuindo para gerar melhores condições de financiamento, tanto pelos bancos públicos como pelos privados.

Esta melhora conjuntural contribuiu para que mantivéssemos a VSO de vendas dos últimos trimestres, resultando no atingimento de uma VSO acumulada de 56% nos últimos 12 meses. Também mantivemos a eficiência de revenda das unidades rescindidas ao longo de 2019, que atingiu 86%, e vimos um incremento no volume de repasses, quitações e, conseqüentemente, nas entradas de caixa proveniente do recebimento de clientes. Tudo isto também reflete a reestruturação conduzida na área de atendimento a clientes, que comentei no trimestre anterior e que aproximou a área comercial da área de repasse.

Com relação às despesas administrativas, nosso plano de simplificação da estrutura da Companhia continua rendendo resultados positivos, mantendo a tendência de redução das despesas, que caíram 26% no 3º trimestre, ano contra ano, e 10% no acumulado de 2019, em relação ao mesmo período de 2018.

Ao longo deste ano, também mantivemos a disciplina de caixa e continuamos negociando com os nossos principais credores para redução da alavancagem da Companhia. Nosso caixa do início do ano continua praticamente todo preservado e a redução do endividamento bruto fez com que a geração de caixa do acumulado dos últimos 12 meses fosse de R\$ 65 milhões, na parte Rossi.

Dada essa expectativa de melhora no setor e no cenário macroeconômico brasileiro e os importantes resultados já alcançados, reiteramos nosso empenho na busca pela melhora dos indicadores operacionais e financeiros da Companhia para que, de forma diligente, possamos aproveitar esse novo ciclo e, em breve, retomar o lançamento de novos projetos.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni
CEO

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	3T19	3T18	Var. (3T19 x 3T18)	9M19	9M18	Var. (9M19 x 9M18)
Desempenho Operacional						
Lançamentos - 100%	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - 100%	36,6	89,1	-59,0%	129,4	304,6	-57,5%
Rescisões - 100%	34,4	65,5	-47,5%	121,7	205,5	-40,8%
Vendas Líquidas - 100%	2,2	23,6	-90,8%	7,7	99,1	-92,2%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - % Rossi	33,7	75,5	-55,4%	118,1	252,4	-53,2%
Rescisões - % Rossi	32,8	56,9	-42,4%	115,3	178,7	-35,5%
Vendas Líquidas - % Rossi	0,9	18,6	-95,2%	2,8	73,7	-96,2%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	9,2	14,0	-34,2%	31,1	129,3	-76,0%
Margem Bruta ¹	-20,0%	18,4%	-38,4 p.p.	-20,9%	-9,6%	-11,4 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	20,8%	38,1%	-17,4 p.p.	6,7%	25,0%	-18,3 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-93,0	-87,8	-5,9%	-207,0	-192,4	-7,6%
Margem EBITDA Ajustada ³	-1008,1%	-626,7%	-381,4 p.p.	-666,7%	-148,8%	-517,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	-141,6	-158,3	10,6%	-334,2	-400,8	16,6%
Margem Líquida	-1534,7%	n.a	n.a	-1076,4%	-309,9%	-766,5 p.p.
Dívida Líquida / PL (%) - % Rossi	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	-2,7	285,7	-101,0%	7,5	308,0	-97,6%

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.

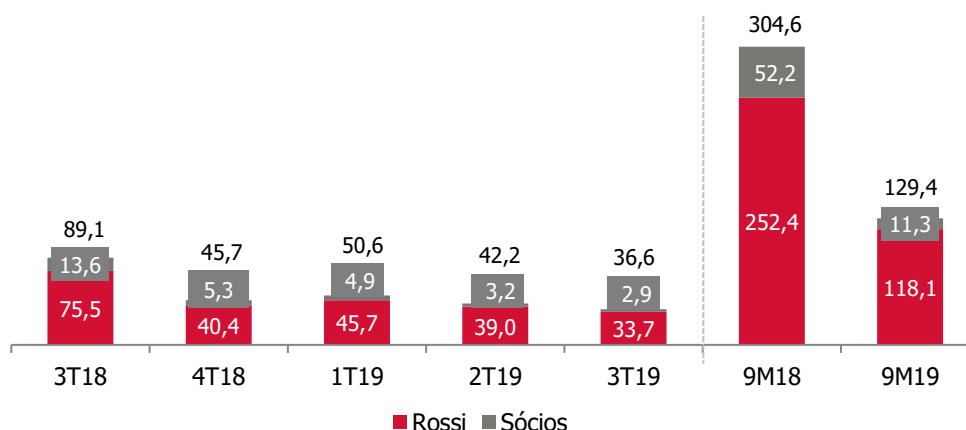
DESEMPENHO OPERACIONAL

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.

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

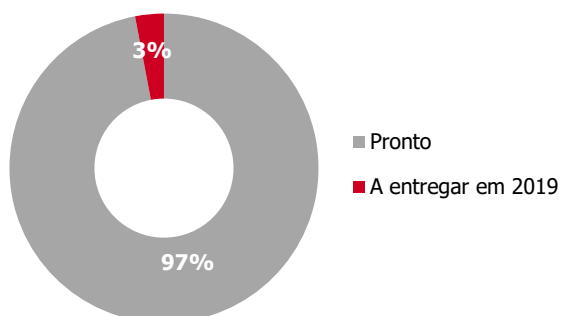
No trimestre, as Vendas Brutas Contratadas totalizaram R\$ 36,6 milhões (R\$ 33,7 milhões parte Rossi), uma queda na parte Rossi de 14% se comparado ao trimestre anterior. Já no acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 129,4 milhões (R\$ 118,1 milhões na parte Rossi), uma queda de 53% na parte Rossi, comparado aos nove meses de 2018.

Vendas Brutas - R\$ milhões

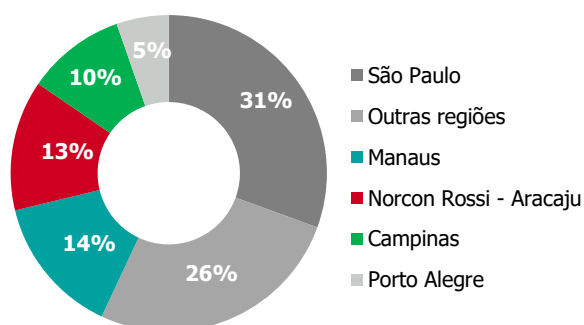


A VSO de vendas, indicador que pondera a performance de vendas com base no estoque inicial, atingiu 15%, uma queda de 1,7 p.p em relação a performance do trimestre anterior. Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana. A participação da venda de unidades prontas sob o total contratado atingiu 97% no terceiro trimestre, já no acumulado do ano essa participação foi de 96%. A participação das vendas de outras regiões consideradas não estratégicas atingiu 26% no trimestre e, no acumulado do ano, essa participação foi de 31%, em linha com a estratégia de redução do estoque nessas praças.

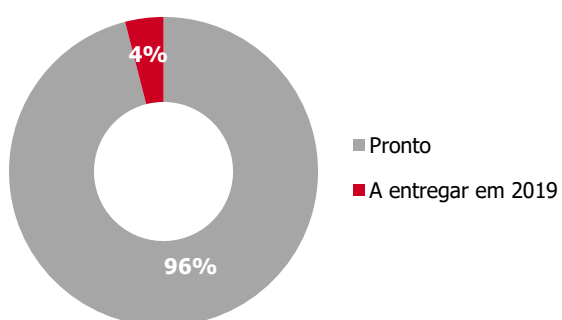
Vendas Brutas 3T19 (% Rossi) - Estágio obra



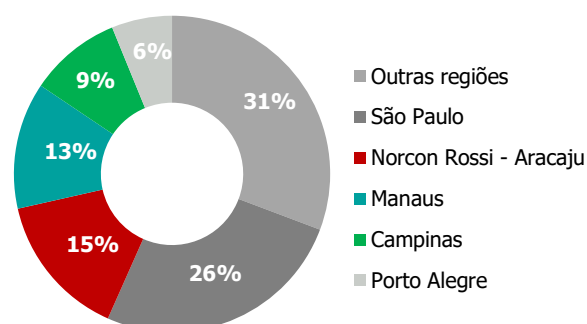
Vendas Brutas 3T19 (% Rossi) - Região



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 terceiro trimestre e no acumulado do ano de 2019:

Vendas Brutas 3T19 (100%) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,3	2,2	4,5
Manaus	4,8	-	4,8
Norcon Rossi - Aracaju	5,9	-	5,9
Porto Alegre	1,8	-	1,8
São Paulo	10,7	-	10,7
Outras regiões	8,9	-	8,9
Total	34,3	2,2	36,6

Vendas Brutas 3T19 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,3	1,1	3,4
Manaus	4,8	-	4,8
Norcon Rossi - Aracaju	4,5	-	4,5
Porto Alegre	1,8	-	1,8
São Paulo	10,3	-	10,3
Outras regiões	8,9	-	8,9
Total	32,6	1,1	33,7

Vendas Brutas 2019 (100%) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	7,5	7,3	14,8
Manaus	15,3	-	15,3
Norcon Rossi - Aracaju	23,3	-	23,3
Porto Alegre	6,1	1,3	7,3
São Paulo	31,2	-	31,2
Outras regiões	37,4	-	37,4
Total	120,9	8,5	129,4

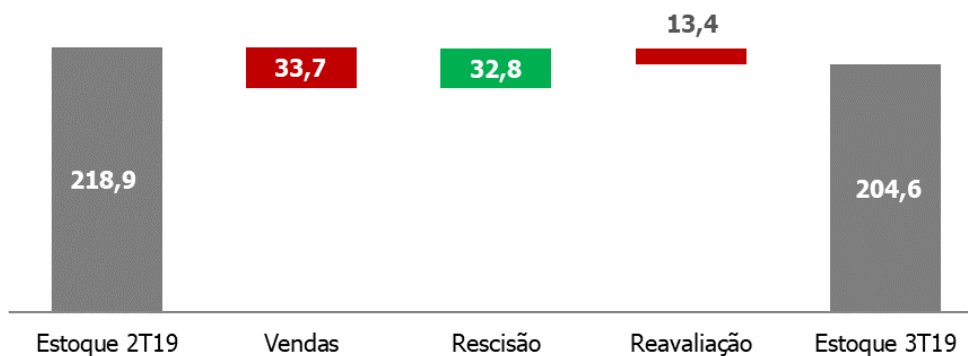
Vendas Brutas 2019 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	7,5	3,6	11,1
Manaus	15,3	-	15,3
Norcon Rossi - Aracaju	17,5	-	17,5
Porto Alegre	6,1	1,3	7,3
São Paulo	30,6	-	30,6
Outras regiões	36,3	-	36,3
Total	113,4	4,9	118,1

As tabelas a seguir apresentam a velocidade de vendas ("VSO") no trimestre e acumulada nos últimos 12 meses considerando os valores proporcionais à participação da Rossi. Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 15%. No acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 56%.

VSO Trimestral % Rossi	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Estoque Inicial	442,3	281,9	272,5	228,0	218,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	442,3	281,9	272,5	228,0	218,9
Vendas Brutas	(75,5)	(40,4)	(45,7)	(39,0)	(33,7)
VSO do período (%)	17,1%	14,3%	16,8%	17,1%	15,4%
Rescisões	56,9	31,2	42,4	40,2	32,8
Ajustes / Reavaliações	(141,8)	(0,1)	(41,3)	(10,3)	(13,4)
Estoque Final do Período	281,9	272,5	228,0	218,9	204,6

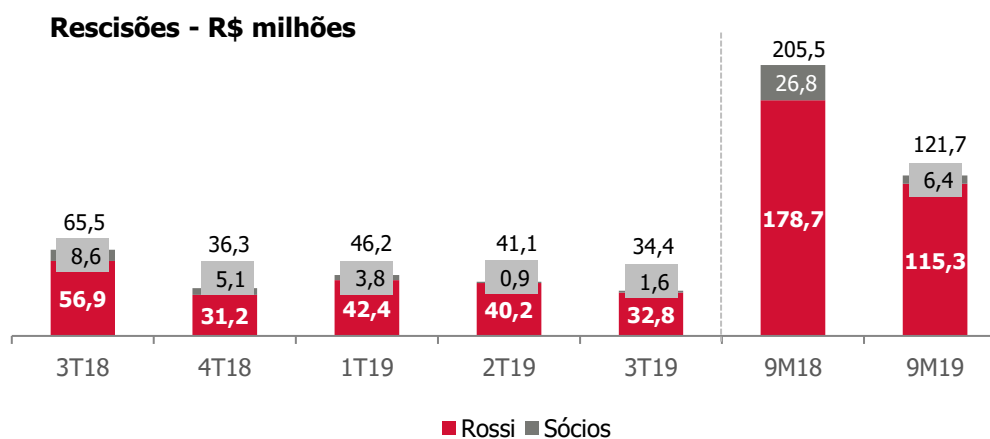
VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Estoque Inicial	813,6	686,9	554,7	442,3	281,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	813,6	686,9	554,7	442,3	281,9
Vendas Brutas	(388,8)	(292,8)	(244,2)	(200,6)	(158,8)
VSO do período (%)	47,8%	42,6%	44,0%	45,4%	56,3%
Rescisões	262,1	209,9	191,6	170,7	146,6
Ajustes / Reavaliações	(405,0)	(331,4)	(274,1)	(193,5)	(65,1)
Estoque Final do Período	281,9	272,5	228,0	218,9	204,6

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

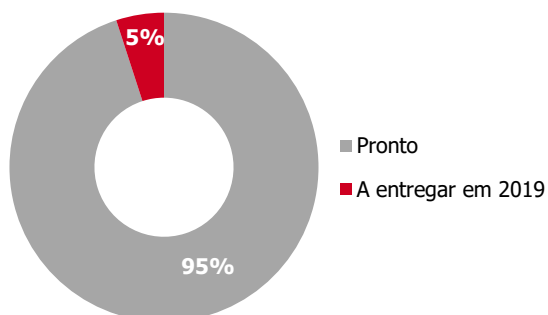
No 3º Trimestre de 2019, as rescisões totalizaram R\$ 34,4 milhões (R\$ 32,8 milhões parte Rossi), registrando uma queda de 42% na parte Rossi, comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, registramos rescisões no valor total de R\$ 121,7 milhões (R\$ 115,3 milhões parte Rossi), uma queda de 35% em relação ao acumulado do ano de 2018.



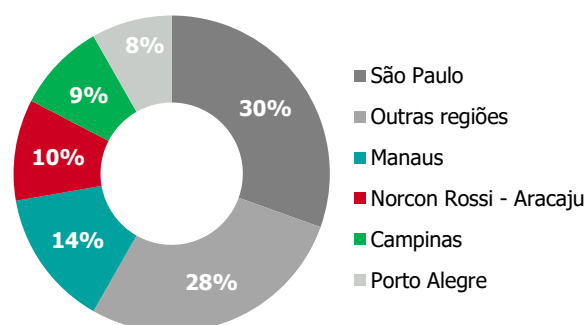
Deste total de unidades rescindidas no ano de 2019, 86% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres.

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

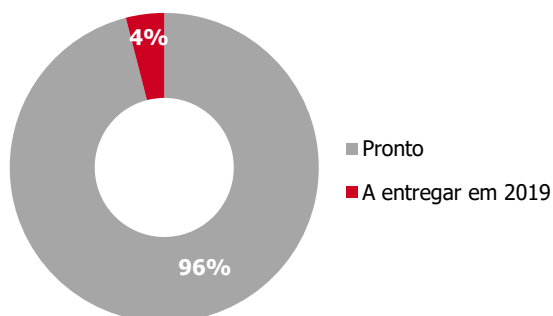
Rescisão 3T19 (% Rossi) - Estágio obra



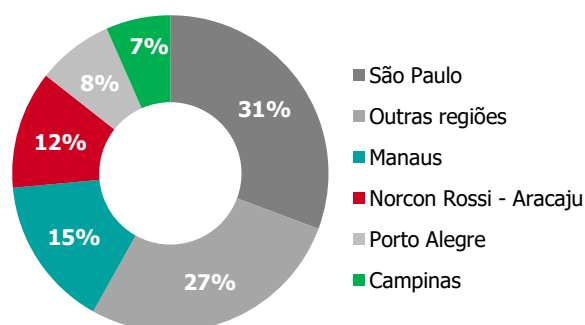
Rescisão 3T19 (% Rossi) - Região



Rescisão 2019 (% Rossi) - Estágio 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 terceiro trimestre e no acumulado do ano de 2019:

Rescisão 3T19 (100 %) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,2	1,6	3,8
Manaus	4,6	-	4,6
Norcon Rossi - Aracaju	4,1	-	4,1
Porto Alegre	2,0	0,6	2,7
São Paulo	10,0	-	10,0
Outras regiões	9,2	-	9,2
Total Geral	32,2	2,3	34,4

Rescisão 3T19 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,2	0,8	3,0
Manaus	4,6	-	4,6
Norcon Rossi - Aracaju	3,4	-	3,4
Porto Alegre	2,0	0,6	2,7
São Paulo	10,0	-	10,0
Outras regiões	9,1	-	9,1
Total Geral	31,3	1,5	32,8

Rescisão 2019 (100 %) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	5,8	3,5	9,4
Manaus	17,8	-	17,8
Norcon Rossi - Aracaju	17,3	-	17,3
Porto Alegre	6,6	2,5	9,0
São Paulo	35,6	-	35,6
Outras regiões	32,6	-	32,6
Total Geral	115,7	6,0	121,7

Rescisão 2019 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	5,8	1,8	7,6
Manaus	17,8	-	17,8
Norcon Rossi - Aracaju	13,9	-	13,9
Porto Alegre	6,6	2,5	9,0
São Paulo	35,4	-	35,4
Outras regiões	31,6	-	31,6
Total Geral	111,1	4,3	115,3

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 204,6 milhões no trimestre.

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

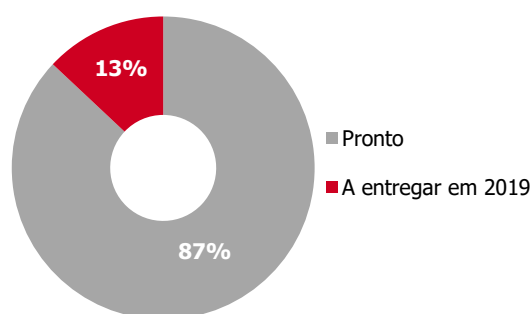
O anexo V deste relatório contém a composição do estoque na visão 100%, com o detalhamento por cidade.

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						Total
	2010 e antes	2011	2012	2013	2014	2017	
Comercial	1,6	23,2	5,9	-	-	-	30,7
Convencional	3,5	37,5	37,2	23,3	52,2	2,9	156,8
Segmento Econômico	11,6	2,0	-	3,5	-	-	17,1
Total	16,7	62,8	43,1	26,8	52,2	2,9	204,6

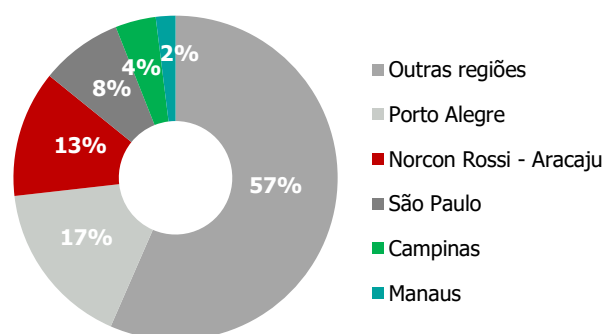
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)		
	Pronto	2019	Total
Linha de Produtos			
Comercial	30,7	-	30,7
Convencional	130,3	26,5	156,8
Segmento Econômico	17,1	-	17,1
Total	178,1	26,5	204,6

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 87% do estoque total e o estoque em regiões não estratégicas representam 57% do estoque total.

Estoque 3T19 (% Rossi) - Estágio obra



Estoque 3T19 (% 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
Região Metropolitana							
Campinas	1,6	-	-	3,8	-	2,9	8,3
Manaus	2,4	1,6	-	-	-	-	4,0
Norcon Rossi - Aracaju	-	0,7	9,8	1,2	14,1	-	25,8
Porto Alegre	0,1	-	0,3	10,1	23,6	-	34,1
São Paulo	0,9	0,4	2,9	-	12,5	-	16,7
Outras regiões	11,7	60,1	30,0	11,7	2,0	-	115,7
Total	16,7	62,8	43,1	26,8	52,2	2,9	204,6

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)		
	Pronto	2019	Total
Região Metropolitana			
Campinas	5,3	2,9	8,3
Manaus	4,0	-	4,0
Norcon Rossi - Aracaju	25,8	-	25,8
Porto Alegre	10,5	23,6	34,1
São Paulo	16,7	-	16,7
Outras regiões	115,7	-	115,7
Total	178,1	26,5	204,6

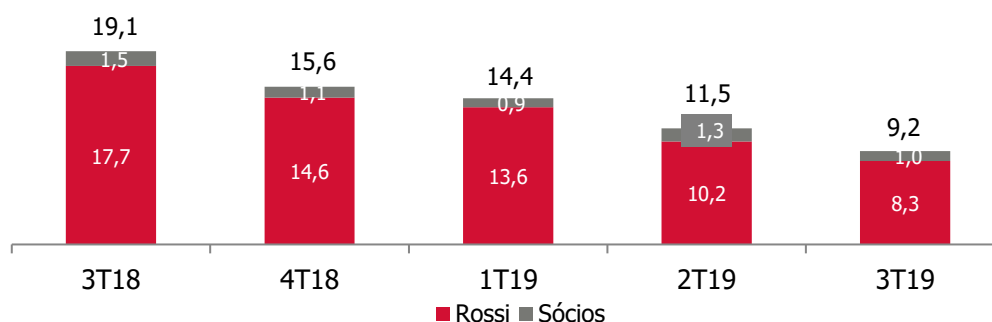
ENTREGAS

No terceiro trimestre não houve entregas. No acumulado do ano, a Companhia já havia entregue as 495 unidades do projeto Rossi Mais Parque da Lagoa, que representa um VGV de lançamento de R\$ 189,7 milhões (100% Rossi).

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

CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). No 3T19, o custo a incorrer totalizou R\$ 9,2 milhões (R\$ 8,3 milhões parte Rossi) e apresentou uma redução de 53% 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.

Ao final do terceiro trimestre de 2019, o estoque de terrenos ficou em R\$ 7,9 bilhões (R\$ 5,6 bilhões parte Rossi), sendo R\$ 7,3 bilhões (R\$ 5,0 bilhões parte Rossi) para loteamento e incorporação imobiliária e R\$ 0,6 bilhão (R\$ 0,6 bilhão parte Rossi) de terrenos disponíveis para desmobilização, saldo que foi reduzido em R\$ 94,0 milhões no trimestre devido ao distrato de um terreno.

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 esse banco de terrenos para construção e incorporação de imóveis residenciais, por região metropolitana e tipo de produto:

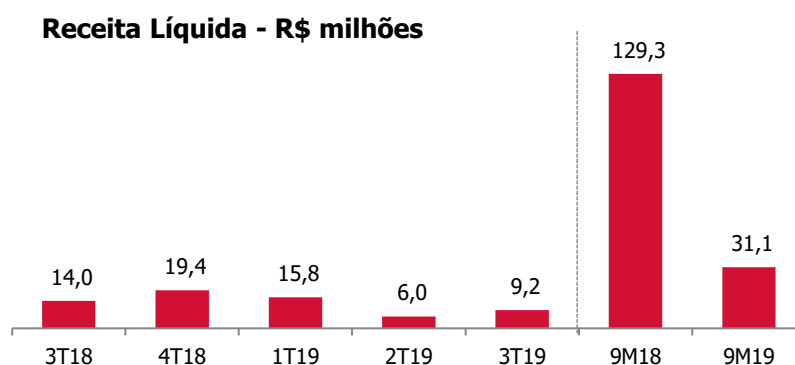
Região Metropolitana / Produto	Até 200 mil	R\$ 500 a R\$ 650 mil	> R\$ 750 mil	Loteamento	Total
Campinas	488,8	571,9	118,3	-	1.178,9
São Paulo	-	-	28,0	-	28,0
Interior de São Paulo	-	-	-	559,0	559,0
Total Geral	488,8	571,9	146,3	559,0	1.765,9

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\$ 9,2 milhões no 3T19, uma queda de 34% 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\$ 31,1 milhões, uma queda de 76% em relação ao acumulado de 2018.



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 11,1 milhões no terceiro trimestre do ano, apresentando uma redução de 3% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, houve uma redução de 73%, também em virtude da redução nas vendas líquidas e conclusão das obras.

R\$ MM	3T19	3T18	Var. (%)	9M19	9M18	Var. (%)
Obras + Terrenos	7,3	8,7	-15,7%	29,0	97,0	-70,1%
Encargos financeiros	3,8	2,8	36,2%	8,6	44,7	-80,8%
Custos dos imóveis e serviços	11,1	11,4	-3,2%	37,6	141,7	-73,5%

LUCRO E MARGEM BRUTA

O Lucro Bruto do 3T19 foi negativo em R\$ 1,8 milhões com uma margem bruta negativa de 20%. Já, o lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo foi de R\$ 1,9 milhões, com margem bruta ajustada de 21%. No acumulado do ano, o lucro bruto ajustado foi de R\$ 2,1 milhões, com margem ajustada de 7%.

R\$ MM	3T19	3T18	Var. (%)	9M19	9M18	Var. (%)
Lucro Bruto	-1,8	2,6	-171,3%	-6,5	-12,4	47,5%
Margem Bruta (%)	-20,0%	18,4%	-38,4 p.p.	-20,9%	-9,6%	-11,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	1,9	5,3	-64,1%	2,1	32,4	-93,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	20,8%	38,1%	-17,4 p.p.	6,7%	25,0%	-18,3 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.

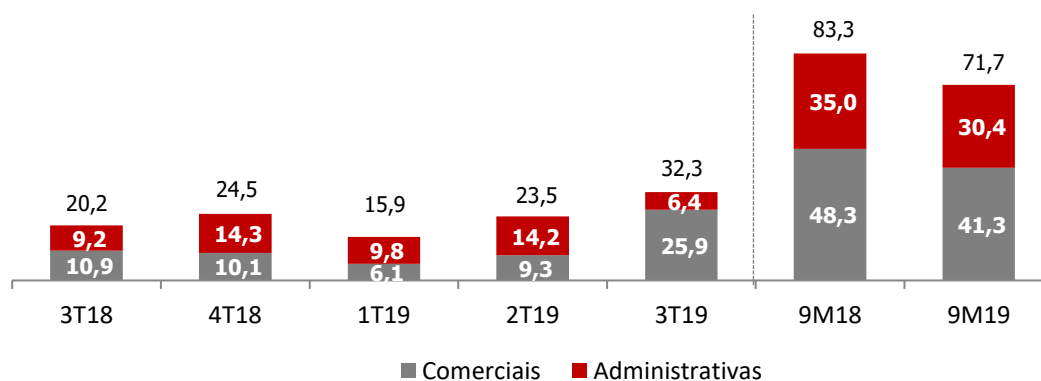
Para permitir maior comparabilidade entre as informações trimestrais, então, e devido ao fato de que a maior parte das Despesas Operacionais é centralizada na matriz, distorcendo a análise em IFRS, demonstramos abaixo a tabela com o seu comparativo em relação à Receita Líquida, considerando 100% das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

R\$ MM	3T19	3T18	Var. (%)	9M19	9M18	Var. (%)
Administrativas (a)	6,4	9,2	-30,5%	30,4	35,0	-13,1%
Comerciais (b)	25,9	10,9	136,9%	41,3	48,3	-14,4%
Administrativas / Receita Líquida	50,1%	30,0%	20,1 p.p.	64,8%	19,2%	45,6 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	202,3%	35,5%	166,8 p.p.	88,2%	26,5%	61,7 p.p.
(a) + (b)	32,3	20,2	60,2%	71,7	83,3	-13,8%
(a) + (b) / Receita Líquida	252,4%	65,5%	186,9 p.p.	153,0%	45,7%	107,3 p.p.

Alinhado à estratégia de redução de custos, houve uma queda de 31% nas despesas administrativas no trimestre e de 13% no acumulado do ano. Já as despesas comerciais (considerando 100% da operação) tiveram um aumento de 137% no trimestre e uma queda de 14% no acumulado de 2019, ante o mesmo período de 2018. O aumento das despesas comerciais no trimestre é decorrente da revisão e melhor adequação da provisão para Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD") aos critérios estabelecidos pelo CPC 48/IFRS 9.

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

SG&A (100%) - R\$ milhões



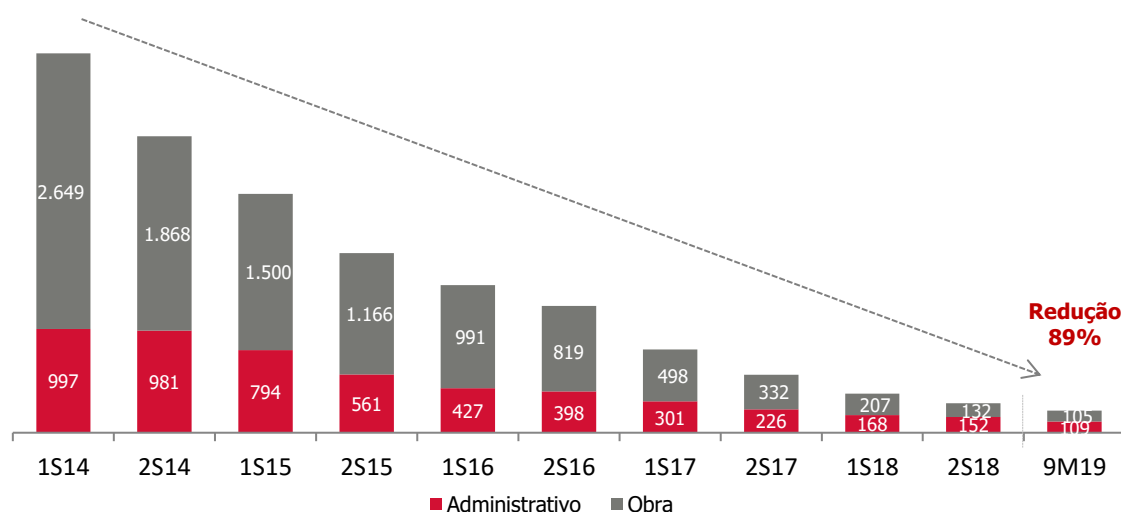
De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 5,8 milhões no 3º trimestre do ano, registrando uma queda de 26% em relação ao 3T18. No acumulado do ano, as despesas administrativas apresentaram uma redução de 10%.

Em relação as despesas comerciais, a companhia registrou um aumento de 243% no terceiro trimestre em relação ao 3T18, enquanto que no acumulado do ano esse aumento foi de 14%. Esse aumento nas despesas comerciais é decorrente da revisão e adequação da provisão para Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD"), conforme já comentado acima.

R\$ MM	IFRS					
	3T19	3T18	Var. (%)	9M19	9M18	Var. (%)
Administrativas (a)	5,8	7,9	-26,2%	28,4	31,4	-9,7%
Comerciais (b)	28,9	8,4	242,8%	41,3	36,3	13,9%
Administrativas / Receita Líquida	63,0%	56,2%	6,8 p.p.	91,4%	24,3%	67,1 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	312,9%	60,1%	252,8 p.p.	133,1%	28,1%	105,0 p.p.
(a) + (b)	34,7	16,3	112,8%	69,7	67,7	3,0%
(a) + (b) / Receita Líquida	375,9%	116,3%	259,6 p.p.	224,5%	52,4%	172,2 p.p.

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 89% 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\$ 58,3 milhões no 3º Trimestre de 2019, apresentando uma redução de 23% em relação ao mesmo período do ano anterior e de 4% no acumulado do ano em relação ao acumulado de 2018.

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 3T19 é composta, basicamente pelas vendas líquidas do loteamento lançado em 2017, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional.

R\$ MM	9M19		
	IFRS	Não Consolidado	100%
Receita Líquida	31,1	15,8	46,9
Custos dos imóveis e serviços	(37,6)	(14,5)	(52,0)
Obras + Terrenos	(29,0)	(11,4)	(40,4)
Encargos Financeiros	(8,6)	(3,1)	(11,7)
Lucro Bruto	(6,5)	1,3	(5,2)
Margem Bruta (%)	-20,9%	8,5%	-11,0%
Lucro Bruto ex juros	2,1	4,4	6,5
Margem Bruta ex juros (%)	6,7%	27,9%	13,9%

EBITDA

O EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 93,0 milhões no trimestre. No acumulado do ano foi negativo em R\$ 207,0 milhões, apresentando uma variação negativa de 8% em comparação ao acumulado do ano de 2018, conforme demonstrados na tabela abaixo:

R\$ MM	3T19	3T18	Var. (%)	9M19	9M18	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-141,6	-158,3	10,6%	-334,2	-400,8	16,6%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	50,1	56,7	-11,6%	116,2	131,5	-11,6%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-4,9	2,0	-340,3%	-4,4	2,3	-291,8%
(+) Depreciação e Amortização	1,7	2,4	-28,7%	6,3	8,7	-26,7%
(+/-) Minoritários	-2,1	6,6	-131,5%	0,5	21,2	-97,8%
EBITDA¹	-96,7	-90,6	-6,8%	-215,6	-237,2	9,1%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	3,8	2,8	36,2%	8,6	44,7	-80,8%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,1	-100,0%
EBITDA Ajustado²	-93,0	-87,8	-5,9%	-207,0	-192,4	-7,6%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-1008,1%	-626,7%	-381,4 p.p.	-666,7%	-148,8%	-517,9 p.p.

¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

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

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\$ 50,1 milhões no 3º Trimestre de 2019 ante R\$ 56,7 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	3T19	3T18	Var. (%)	9M19	9M18	Var. (%)
Receitas Financeiras	1,6	1,7	-7,5%	7,2	9,3	-22,3%
Despesas Financeiras	-51,7	-58,4	11,4%	-123,4	-140,8	12,3%
Resultado Financeiro	-50,1	-56,7	11,6%	-116,2	-131,5	11,6%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 3º trimestre de 2019 a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 141,6 milhões. No acumulado do ano, a Companhia apurou um prejuízo de 334,2 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	3T19	2T19	Var. (%)
Receita Bruta a Apropriar	9,1	11,3	-19,4%
Custos (s/ encargos financeiros)	-7,3	-8,8	-17,4%
Lucro Bruto a Apropriar	1,8	2,5	-26,5%
Margem a Apropriar (%)	20,0%	21,9%	-1,9 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	9M19
Consolidado	9,1
Não consolidado	4,7
Receita a apropriar	13,8
Consolidado	(7,3)
Não consolidado	(2,0)
Custo a apropriar	(9,2)
Consolidado	20,0%
Não consolidado	57,8%
Margem a apropriar	32,9%

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\$ 0,6 bilhão, registrando uma queda de 22% em relação ao trimestre anterior. Além dos valores recebidos dos clientes nesse trimestre, a redução no saldo de contas a receber também é decorrente da reclassificação da provisão para distratos, no valor de R\$ 45,3 milhões, anteriormente registrada em "Outras Contas a Pagar". Esta reclassificação visa a melhor adequação às práticas do CPC 48/IFRS 9 e aos critérios estabelecidos para registro das Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD"), já adotado pela Companhia desde 1º de janeiro de 2018.

R\$ MM	3T19	2T19	Var. (%)
Curto Prazo	484,8	628,7	-22,9%
Unidades em obras	44,6	44,0	1,5%
Unidades prontas	419,7	564,2	-25,6%
Terrenos a receber	20,5	20,5	0,0%
Longo Prazo	74,9	85,5	-12,5%
Unidades em obras	5,5	5,5	-0,5%
Unidades prontas	66,8	77,4	-13,7%
Terrenos a receber	2,6	2,6	0,0%
Total	559,7	714,2	-21,6%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	10,3	12,2	-15,7%
Longo Prazo	1,6	1,7	-6,6%
Total	11,9	13,9	-14,6%
Total do contas a receber	571,5	728,1	-21,5%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

R\$ MM	3T19	2T19	Var. (%)
Imóveis concluídos	241,6	272,7	-11,4%
Imóveis em construção	56,6	33,9	66,7%
Terrenos para futuras incorporações	336,7	336,4	0,1%
Adiantamento de fornecedores	-	0,8	-100,0%
Encargos capitalizados	31,2	31,4	-0,6%
Total	666,1	675,2	-1,4%

OUTRAS CONTAS A PAGAR

No 3º trimestre de 2019 o saldo de Outras contas a pagar totalizou R\$ 188,6 milhões, ante R\$ 235,0 milhões no trimestre anterior. A redução no saldo de contas a pagar de 20%, comparado ao trimestre anterior, refere-se a reclassificação da provisão para distratos para o contas a receber de clientes, no valor de R\$ 45,3 milhões, visando a melhor adequação aos critérios estabelecidos pelo CPC 48/ IFRS 9, para registro da provisão para Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD").

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 3T19 com uma posição de caixa de R\$ 69,6 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)¹ contratadas para a construção e desenvolvimento de empreendimentos habitacionais pré-determinados.

R\$ MM	3T19	2T19	Var. (%)
Curto Prazo	195,2	181,7	7,4%
Financiamento para construção	146,8	135,5	8,4%
SFH	122,2	111,8	9,3%
CCB ¹	24,7	23,7	4,3%
Capital de Giro	28,6	26,3	8,5%
Cessão de Crédito	19,8	19,9	-0,6%
Longo Prazo	1.410,2	1.413,5	-0,2%
Financiamento para construção	999,8	1.006,3	-0,6%
SFH	353,5	372,1	-5,0%
CCB ¹	646,3	634,2	1,9%
Capital de Giro	410,4	407,2	0,8%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	0,0%
Dívida Bruta	1.605,4	1.595,3	0,6%
Disponibilidades financeiras	69,6	60,8	14,6%
Dívida Líquida	1.535,8	1.534,5	0,1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa	-1,3	-24,8	-94,9%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

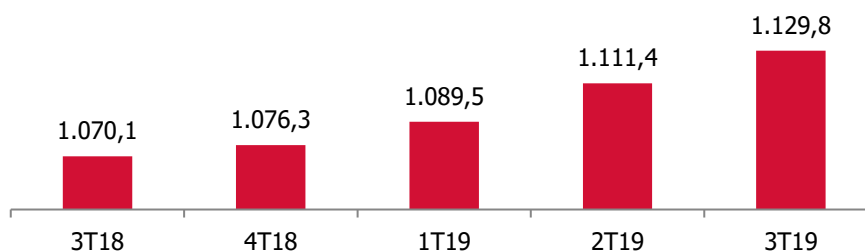
Mantendo a transparência na divulgação de informações que permitam aos agentes econômicos entender a situação atual das operações da Rossi, as tabelas a seguir apresentam o endividamento da companhia em duas visões complementares ao IFRS: (i) 100% das empresas, independentemente do critério de consolidação do IFRS, e (ii) participação proporcional da Rossi nos empreendimentos. Percebemos que algumas ações que tomamos, principalmente referentes à centralização na Rossi Residencial do caixa excedente nas SPE's, geram efeitos nos números IFRS e no proporcional que podem dificultar o entendimento da geração de caixa operacional propriamente dita. A geração de caixa operacional continuará sendo apresentada nestas três visões, enquanto forem necessárias para o pleno entendimento da companhia no que tange à geração de caixa.

R\$ MM	IFRS				
	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Dívida Bruta	1.607,5	1.604,3	1.580,8	1.595,3	1.605,4
Disponibilidades financeiras	38,8	69,6	71,2	60,8	69,6
Dívida Líquida	1.568,8	1.534,7	1.509,7	1.534,5	1.535,8
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	269,9	34,0	25,1	(24,8)	(1,3)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					33,0

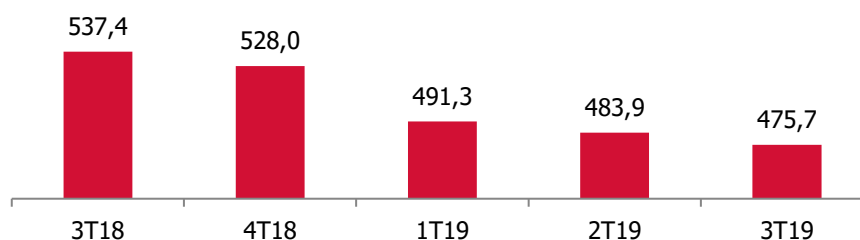
R\$ MM	100%				
	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Dívida Bruta	1.728,1	1.675,4	1.639,1	1.647,0	1.659,9
Disponibilidades financeiras	50,4	77,1	79,1	64,1	73,7
Dívida Líquida	1.677,7	1.598,3	1.560,0	1.582,8	1.586,2
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	295,7	79,4	38,3	(22,8)	(3,3)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					91,6

R\$ MM	Proporcional				
	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Dívida Bruta	1.670,3	1.643,6	1.612,2	1.622,1	1.634,3
Disponibilidades financeiras	43,3	73,6	76,1	62,4	71,8
Dívida Líquida	1.627,0	1.570,0	1.536,1	1.559,7	1.562,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	285,7	57,0	33,9	(23,7)	(2,7)
Geração (Consumo) de Caixa LTM					64,6

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões

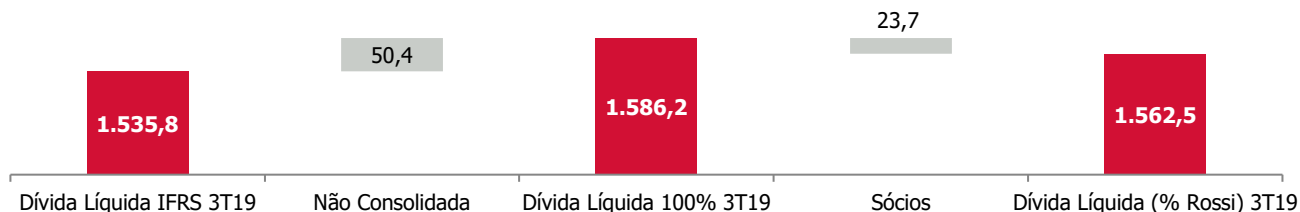


Evolução do Endividamento SFH IFRS - R\$ milhões



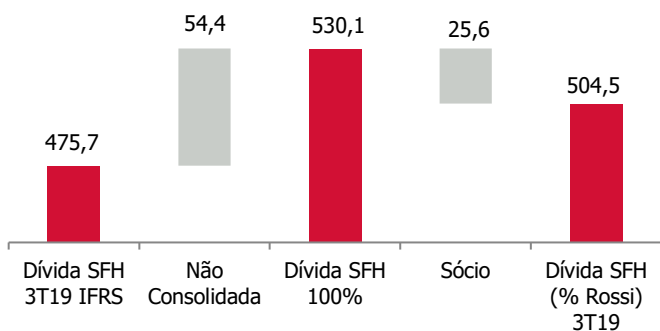
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhões

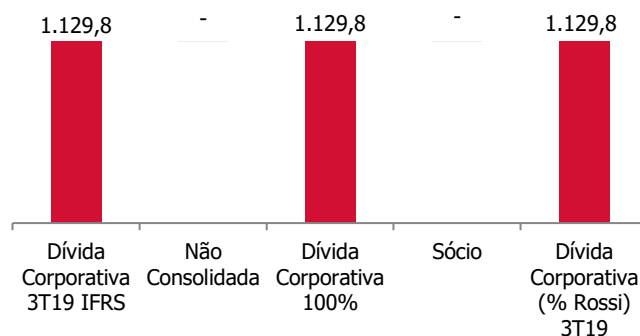


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

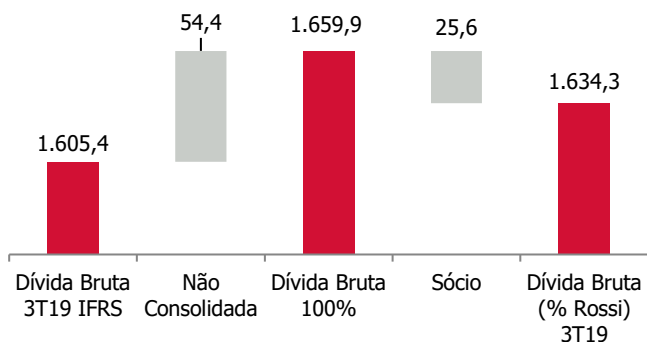
Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM



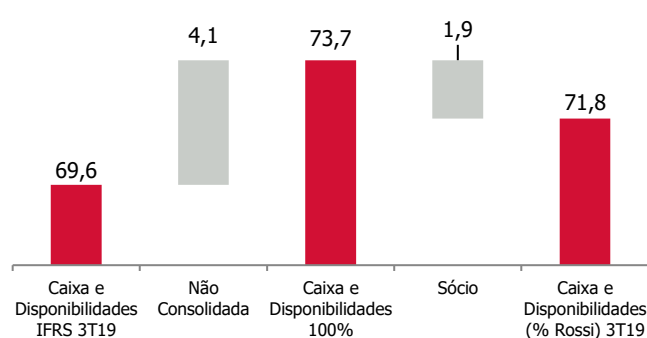
Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM



Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM



Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM

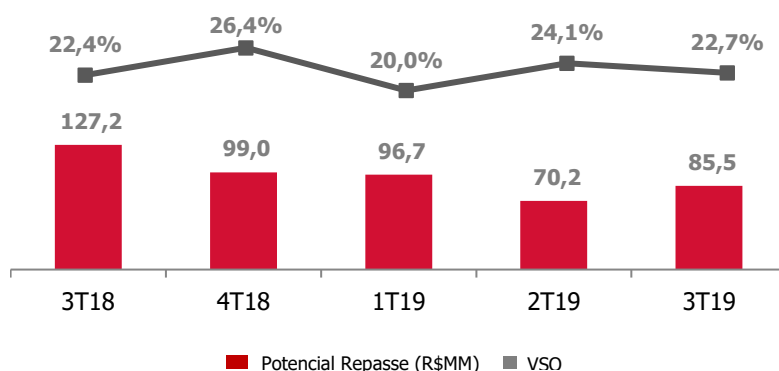


REPASSE

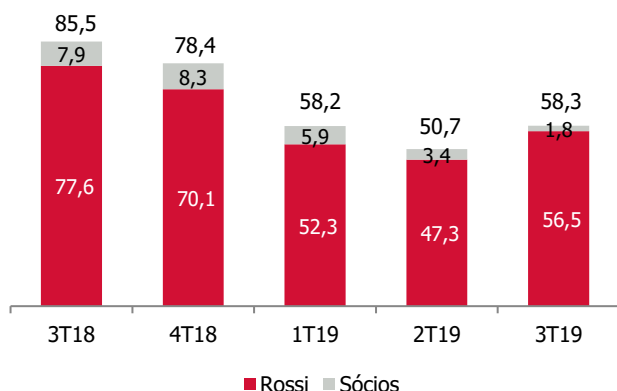
O gráfico a seguir apresenta o indicador trimestral que mensura a eficiência do repasse. As barras no gráfico indicam os valores potenciais de repasse, ou seja, o somatório do saldo devedor das unidades que já possuem averbação do habite-se e possibilidade de repasse junto às instituições financeiras. 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 terceiro trimestre atingiu 23%, registrando uma queda de 1p.p em relação ao trimestre anterior.

A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 75,2 milhões no trimestre (R\$ 72,0 milhões na parte Rossi), um aumento de 28% 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:

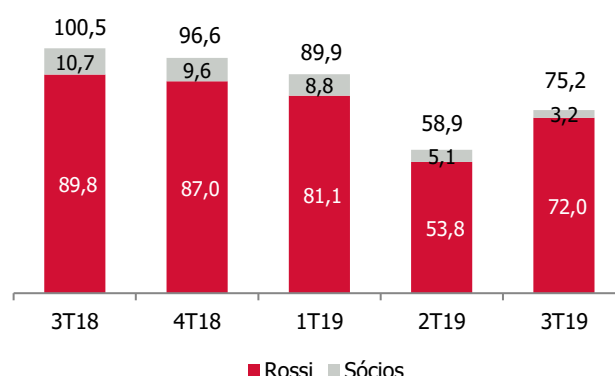
Velocidade de Repasse – VSO



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: 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%	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Estoque inicial	481,3	317,2	311,7	248,2	237,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	481,3	317,2	311,7	248,2	237,2
Vendas Brutas	(89,1)	(45,7)	(50,6)	(42,2)	(36,6)
VSO do período (%)	18,5%	14,4%	16,2%	17,0%	15,4%
Rescisão	65,5	36,3	46,2	41,1	34,4
Ajustes/Reavaliação	(140,5)	3,8	(59,0)	(9,9)	(13,8)
Estoque final do período	317,2	311,7	248,2	237,2	221,2

VSO acumulada em 12 meses 100%	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Estoque inicial	1.108,7	937,0	615,1	481,3	317,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	1.108,7	937,0	615,1	481,3	317,2
Vendas Brutas	(473,0)	(350,3)	(277,7)	(227,6)	(175,1)
VSO do período (%)	42,7%	37,4%	45,2%	47,3%	55,2%
Rescisão	314,6	241,8	215,6	189,1	158,0
Ajustes/Reavaliação	(633,0)	(516,9)	(304,8)	(205,6)	(78,9)
Estoque final do período	317,2	311,7	248,2	237,2	221,2

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Estoque inicial	377,6	229,0	217,9	194,9	188,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	377,6	229,0	217,9	194,9	188,9
Vendas Brutas	(67,8)	(33,3)	(36,3)	(26,7)	(23,1)
VSO do período (%)	18,0%	14,5%	16,6%	13,7%	12,2%
Rescisão	53,3	26,2	40,9	27,8	23,8
Ajustes/Reavaliação	(134,0)	(4,0)	(27,6)	(7,1)	(12,8)
Estoque final do período	229,0	217,9	194,9	188,9	176,8

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Estoque inicial	103,8	88,2	93,8	53,4	48,3
Lançamentos	-	-	-	-	-
El + Lançamentos	103,8	88,2	93,8	53,4	48,3
Vendas Brutas	(21,3)	(12,4)	(14,4)	(15,5)	(13,5)
VSO do período (%)	20,5%	14,1%	15,3%	29,1%	28,0%
Rescisão	12,2	10,1	5,4	13,3	10,6
Ajustes/Reavaliação	(6,5)	7,9	(31,4)	(2,8)	(1,0)
Estoque final do período	88,2	93,8	53,4	48,3	44,4

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	3T19	3T18	Var. (%) 3T19 vs. 3T18	9M19	9M18	Var. (%) 9M19 vs. 9M18
Receita Operacional Bruta						
Venda de imóveis e serviços	10.996	15.337	-28%	34.817	133.186	-74%
Impostos sobre vendas	-1.773	-1.329	-33%	-3.766	-3.863	3%
Receita Operacional Líquida	9.224	14.008	-34%	31.051	129.323	-76%
Custo dos imóveis e serviços	-11.065	-11.426	3%	-37.551	-141.694	73%
Obras e terrenos	-7.309	-8.669	16%	-28.956	-96.971	70%
Encargos financeiros	-3.756	-2.757	-36%	-8.595	-44.723	81%
Lucro Bruto	-1.841	2.582	-171%	-6.500	-12.371	47%
Margem Bruta	-20,0%	18,4%	-38 p.p.	-20,9%	-9,6%	-11 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	20,8%	38,1%	-17 p.p.	6,7%	25,0%	-18 p.p.
Despesas Operacionais	-96.575	-95.490	-1%	-215.454	-233.517	8%
Administrativas	-5.807	-7.872	26%	-28.389	-31.427	10%
Comerciais	-28.861	-8.419	-243%	-41.329	-36.290	-14%
Depreciação e Amortização	-1.678	-2.355	29%	-6.345	-8.652	27%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.958	-1.626	-20%	-10.256	-22.890	55%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-58.271	-75.218	23%	-129.135	-134.258	4%
Lucro antes do Resultado Financeiro	-98.416	-92.908	-6%	-221.954	-245.888	10%
Resultado Financeiro	-50.144	-56.703	12%	-116.196	-131.465	12%
Receita Financeira	1.574	1.702	-8%	7.232	9.306	-22%
Despesa Financeira	-51.718	-58.405	11%	-123.428	-140.771	12%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-148.560	-149.611	1%	-338.150	-377.353	10%
Margem Operacional	-1610,7%	-1068,0%	n.a	-1089,0%	-291,8%	n.a
Provisão para IR e Contribuição Social	-2.867	-4.499	36%	-7.667	-7.702	0%
IR e Contribuição Social Diferido	7.779	2.455	217%	12.064	5.410	123%
Minoritários	2.091	-6.642	-131%	-474	-21.156	98%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-141.557	-158.297	11%	-334.227	-400.801	17%
Margem Líquida	-1534,7%	-1130,1%	n.a	-1076,4%	-309,9%	n.a

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	3T19	2T19	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	33.306	27.607	20,6%
Títulos e valores mobiliários	36.323	33.175	9,5%
Contas a receber de clientes	484.822	628.698	-22,9%
Imóveis a comercializar	329.361	338.802	-2,8%
Outros créditos	49.832	51.129	-2,5%
Total do ativo circulante	933.644	1.079.411	-13,5%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	74.844	85.501	-12,5%
Imóveis a comercializar	336.712	336.438	0,1%
Depósitos judiciais	65.100	68.432	-4,9%
Partes relacionadas	214.766	228.451	-6,0%
Adiantamento a parceiros de negócios	244.531	243.692	0,3%
Investimentos	286.754	288.508	-0,6%
Imobilizado	9.455	10.535	-10,3%
Intangível	5.929	6.566	-9,7%
Total do Não Circulante	1.238.091	1.268.123	-2,4%
Total do Ativo	2.171.735	2.347.534	-7,5%

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	3T19	2T19	Var. (%)
Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	195.220	181.750	7,4%
Fornecedores	123.620	113.393	9,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	72.972	73.392	-0,6%
Salários e encargos sociais	3.126	2.885	8,4%
Impostos e contribuições a recolher	52.471	49.995	5,0%
Participação dos administradores e empregados a pagar	315	365	-13,7%
Adiantamento de cliente	112.872	112.587	0,3%
Partes relacionadas	234.163	246.072	-4,8%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	30.685	33.675	-8,9%
Outras contas a pagar	188.630	183.175	3,0%
Total do Circulante	1.014.074	997.289	1,7%
Não Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	1.410.197	1.413.547	-0,2%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.412	4.646	-5,0%
Impostos e contribuições a recolher	15.714	15.275	2,9%
Provisões para riscos	162.140	147.449	10,0%
Provisões para garantias de obras	8.925	13.823	-35,4%
Impostos e contribuições diferidos	25.525	30.609	-16,6%
Provisões para perdas de investimento	111.990	111.722	0,2%
Outras contas a pagar	-	51.775	-100,0%
Total do Não Circulante	1.738.903	1.788.846	-2,8%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.611.390	2.611.390	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-49.154	0,0%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.204.015	-3.062.458	4,6%
Total do Patrimônio Líquido	-571.672	-430.115	32,9%
Participação dos não controladores	-9.570	-8.486	12,8%
Total do Passivo	2.171.735	2.347.534	-7,5%

ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões)	Pronto	2019	Total
Ananindeua	6,4	-	6,4
Aracaju	30,7	-	30,7
Barueri	12,5	-	12,5
Belo Horizonte	2,6	-	2,6
Brasília	23,4	-	23,4
Campinas	1,3	5,9	7,2
Curitiba	15,6	-	15,6
Duque de Caxias	26,9	-	26,9
Fortaleza	0,3	-	0,3
Itaboraí	0,6	-	0,6
Londrina	6,1	-	6,1
Manaus	4,0	-	4,0
Nova Iguaçu	0,5	-	0,5
Parnamirim	1,0	-	1,0
Paulínia	3,8	-	3,8
Porto Alegre	10,5	23,6	34,1
Recife	4,3	-	4,3
Ribeirão Preto	19,1	-	19,1
Rio de Janeiro	13,5	-	13,5
Salvador	0,1	-	0,1
Santos	2,9	-	2,9
São Paulo	1,1	-	1,1
Xangri-Lá	2,6	-	2,6
Outras regiões	1,8	-	1,8
Total	191,7	29,5	221,2

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".

CPC 48/ IFRS 9 (Instrumentos Financeiros) – Trata de novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros.

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 orientações técnicas aplicadas 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 do governo 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