

São Paulo, 11 de novembro de 2020. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referentes ao terceiro trimestre de 2020.

**RSID3: R\$ 5,85 por ação**

**Total de ações: 17.153.337**

**Valor de Mercado: R\$ 100,3 MM**

**Aumento de 40% nas vendas brutas (% Rossi) no 3T20 vs. 2T20**

**Eficiência de revenda de 92% nas unidades distratadas até o 3T20**

**Redução de 32% nas despesas administrativas nos 9M20 vs. 9M19**

**Redução de R\$ 73,8 milhões no Endividamento Líquido (% Rossi) em 2020**

**Teleconferência**

12 de Novembro de 2020  
Em Português com Tradução Simultânea  
10h00 (Brasília) / 08:00 (US ET)  
Número: +55 (11) 2188-0155  
Código: Rossi  
Replay (disponível até 19/11/2020):  
Número de acesso: (+55 11) 2188-0400  
Código: Rossi

**Equipe de Relações  
com Investidores**

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

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

**SUMÁRIO**

<b>Mensagem do CEO</b>	<b>3</b>
<b>Indicadores Operacionais e Financeiros</b>	<b>4</b>
<b>Desempenho Operacional</b>	<b>5</b>
Vendas Contratadas e VSO	5
Rescisão de Vendas	8
Estoque a Valor de Mercado	10
Entregas	11
Custos a Incorrer	11
Banco de Terrenos	12
<b>Desempenho Financeiro</b>	<b>13</b>
Receita Líquida	13
Lucro Bruto e Margem	13
Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	17
Resultado a Apropriar	17
Contas a Receber	18
Imóveis a Comercializar	19
<b>Endividamento</b>	<b>19</b>
<b>Repasse</b>	<b>23</b>
<b>Relacionamento com Auditores Independentes</b>	<b>24</b>
<b>Anexo I - Indicadores 100%</b>	<b>25</b>
<b>Anexo II – Indicadores em IFRS</b>	<b>26</b>
<b>Anexo III – Demonstração de Resultado</b>	<b>27</b>
<b>Anexo IV – Balanço Patrimonial</b>	<b>28</b>
<b>Anexo V – Estoque 100%</b>	<b>30</b>
<b>Glossário</b>	<b>31</b>

**MENSAGEM DO CEO**

O terceiro trimestre de 2020 representa um marco no processo de retomada da construção civil brasileira e, mais especificamente, das empresas do setor de incorporação imobiliária. Mesmo em um ano bastante desafiador, marcado pelos impactos socioeconômicos trazidos pelo isolamento social e pelas demais restrições impostas pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19), a Companhia apresentou melhora nos seus principais indicadores operacionais, que já retornaram para patamares pré-pandemia.

As vendas brutas, por exemplo, totalizaram R\$ 39,5 milhões na parte Rossi, contribuindo para que a VSO de vendas atingisse 25% neste trimestre, um aumento de 9 pontos percentuais, se comparado ao apresentado no 2º trimestre deste ano, e um recorde histórico, se levado em consideração os últimos 5 anos.

Parte desta melhora na performance comercial é explicada pela eficiência na revenda das unidades rescindidas que, nos primeiros 9 meses deste ano, foi de 92%. Isto fez com que a Companhia adotasse uma postura mais proativa em relação às rescisões, já que boa parte dos impactos negativos associados ao aumento dos distratos é mitigado pela nova venda e pela reversão do Contas a Receber inadimplente.

Cabe ressaltar também que a Companhia segue focada em seu processo de reestruturação operacional e financeira, depositando toda a sua atenção e esforços na mitigação de riscos e preservação do caixa. A maior entrada de caixa, proveniente das novas vendas e repasses, que atingiu R\$ 41,8 milhões na parte Rossi, contribuiu para que a Companhia apresentasse uma geração de caixa de R\$ 9,1 milhões na parte Rossi.

Além disso, seguimos intensificando as ações visando a simplificação da nossa estrutura e a redução das despesas administrativas da Companhia, que apresentaram uma queda de 32% no acumulado de 2020, em relação ao mesmo período de 2019. E, com o encerramento de parcerias em praças que não sediarão novos lançamentos no curto e médio prazo, a tendência é de que este número continue em queda nos próximos trimestres.

Por fim, vale destacar o mais novo passo dado no processo de reestruturação da dívida corporativa da Rossi, já que no início de outubro assinamos novos aditamentos ao MoU vinculante, celebrado em dezembro do ano passado junto ao banco Bradesco. Estes novos aditivos estendem o prazo para cumprimento de todas as obrigações assumidas com o banco e continuam a prever a quitação do saldo desta dívida que, atualmente, representa pouco mais de 55% da nossa dívida corporativa total.

Estamos cientes dos desafios presentes e futuros, mas permanecemos seguros quanto ao nosso plano estratégico e reforçamos nosso compromisso e confiança na continuidade da Companhia.

Dada essa expectativa de melhora no setor e os importantes resultados já alcançados, continuaremos a trabalhar de forma diligente, para que possamos aproveitar esse novo ciclo, retomando, em breve, o lançamento de novos projetos.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni  
CEO

## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	3T20	3T19	Var. (3T20 x 3T19)	9M20	9M19	Var. (9M20 x 9M19)
<b>Desempenho Operacional</b>						
Lançamentos - 100%	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - 100%	44,3	36,6	21,2%	114,1	129,4	-11,9%
Rescisões - 100%	41,3	34,4	20,0%	121,6	121,7	-0,1%
Vendas Líquidas - 100%	3,1	2,2	40,6%	-7,5	7,7	-197,2%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	-	-	-
Vendas Brutas - % Rossi	39,5	33,7	17,2%	98,6	118,1	-16,5%
Rescisões - % Rossi	36,9	32,8	12,5%	107,9	115,3	-6,4%
Vendas Líquidas - % Rossi	2,6	0,9	187,2%	-9,3	2,8	-433,6%
<b>Desempenho Financeiro</b>						
Receita Líquida	14,2	9,2	54,5%	23,7	31,1	-23,7%
Margem Bruta <sup>1</sup>	12,3%	-20,0%	32,3 p.p.	5,5%	-20,9%	26,4 p.p.
Margem Bruta (ex juros) <sup>2</sup>	24,0%	20,8%	3,3 p.p.	27,6%	6,7%	20,8 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>3</sup>	-48,1	-93,0	48,3%	-171,3	-207,0	-17,2%
Margem EBITDA Ajustada <sup>3</sup>	-337,3%	-1008,1%	66,5%	-722,8%	-666,7%	8,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-77,6	-141,6	45,2%	-180,8	-334,2	-45,9%
Margem Líquida	-544,8%	-1534,7%	64,5%	-762,7%	-1076,4%	-29,1%
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	9,1	-2,7	-432,6%	73,8	7,5	879,9%

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

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

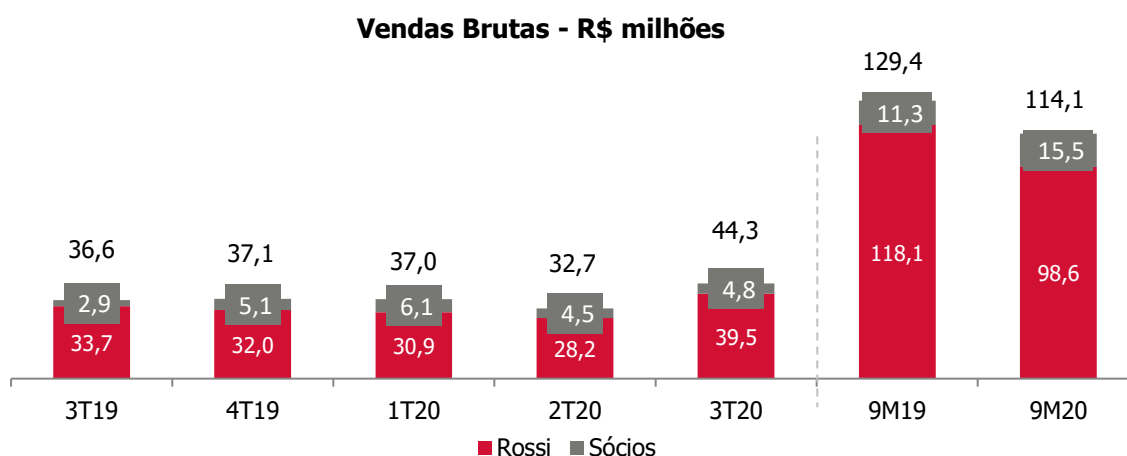
<sup>3</sup> EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 527/2012 está disponível no glossário ao final deste documento.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

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

## VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R\$ 44,3 milhões (R\$ 39,5 milhões parte Rossi), um aumento na parte Rossi de 17% se comparado ao 3T19 e de 40% se comparado ao 2T20. Já no acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 114,1 milhões (R\$ 98,6 milhões na parte Rossi), uma queda de 17% na parte Rossi, comparado ao mesmo período de 2019.



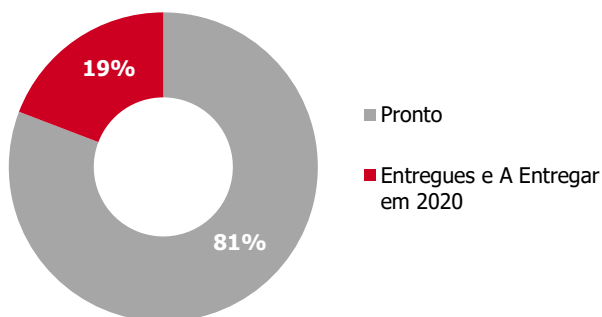
A VSO de vendas, indicador que pondera a performance de vendas com base no estoque inicial, atingiu 25% e apresentou uma melhora considerável em relação à performance do trimestre anterior.

O aumento nas vendas deste trimestre reflete a retomada do setor imobiliário e um arrefecimento dos impactos negativos ocasionados pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19), que prejudicaram principalmente a performance comercial do 2T20.

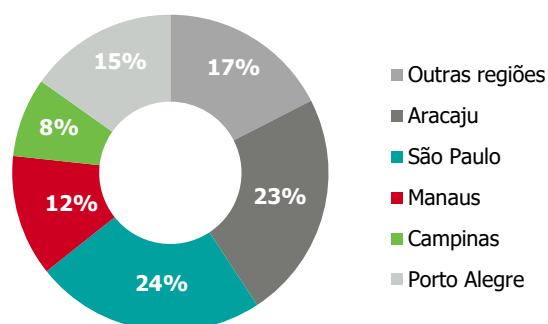
No comparativo ano a ano, além da performance ruim observada no 1º semestre, a queda nas vendas está diretamente relacionada à redução natural dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2014 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos.

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 das vendas de unidades entregues até 2019, sob o total contratado, atingiu 81% no terceiro trimestre e no acumulado do ano atingiu 89%. A participação das vendas na região metropolitana de São Paulo atingiu 24% no trimestre e 28% no acumulado do ano.

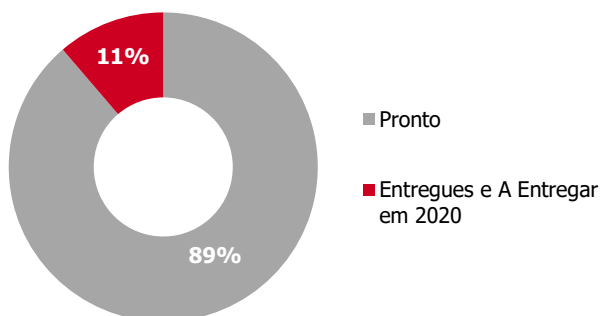
Vendas Brutas 3T20 (% Rossi) - Estágio obra



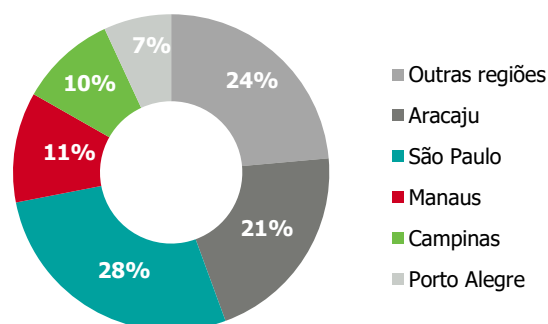
Vendas Brutas 3T20 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2020 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 2020 (% 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 nos primeiros nove meses de 2020.

Vendas Brutas 3T20 (100%)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	1,4	3,7	5,0
Manaus	4,9	-	4,9
Aracaju	11,4	-	11,4
Porto Alegre	0,2	5,7	6,0
São Paulo	9,3	-	9,3
Outras regiões	7,8	-	7,8
<b>Total</b>	<b>34,9</b>	<b>9,4</b>	<b>44,3</b>

Vendas Brutas 3T20 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	1,4	1,8	3,2
Manaus	4,9	-	4,9
Aracaju	9,2	-	9,2
Porto Alegre	0,2	5,7	6,0
São Paulo	9,3	-	9,3
Outras regiões	6,9	-	6,9
<b>Total</b>	<b>31,9</b>	<b>7,6</b>	<b>39,5</b>

Vendas Brutas 2020 (100%)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	5,0	9,5	14,5
Manaus	11,1	-	11,1
Aracaju	27,0	-	27,0
Porto Alegre	0,4	6,4	6,8
São Paulo	28,5	-	28,5
Outras regiões	26,2	-	26,2
<b>Total</b>	<b>98,2</b>	<b>15,9</b>	<b>114,1</b>

Vendas Brutas 2020 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	5,0	4,7	9,7
Manaus	11,1	-	11,1
Aracaju	20,5	-	20,5
Porto Alegre	0,4	6,4	6,8
São Paulo	27,1	-	27,1
Outras regiões	23,2	-	23,2
<b>Total</b>	<b>87,4</b>	<b>11,1</b>	<b>98,5</b>

As tabelas a seguir apresentam a velocidade de vendas ("VSO") no trimestre e acumulada nos últimos 12 meses considerando os valores proporcionais à participação da Rossi. Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 25%, atingindo uma melhora considerável em relação aos últimos trimestres. No acumulado dos últimos 12 meses, a VSO foi de 64%, um aumento de 7 p.p em relação aos 12 meses terminados no trimestre anterior.

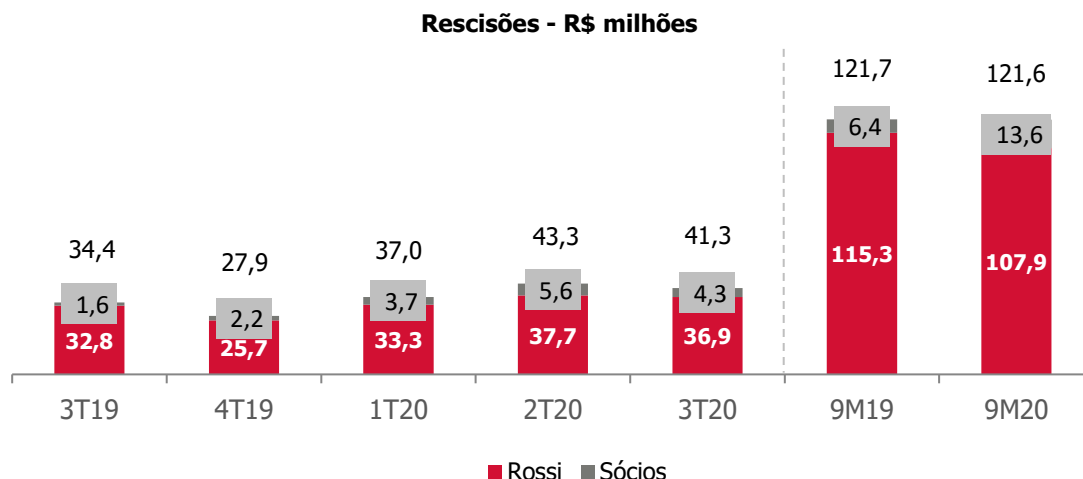
VSO Trimestral   % Rossi	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Estoque Inicial	218,9	204,6	190,8	171,9	157,4
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>218,9</b>	<b>204,6</b>	<b>190,8</b>	<b>171,9</b>	<b>157,4</b>
Vendas Brutas	(33,7)	(32,0)	(30,9)	(28,2)	(39,5)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>15,4%</b>	<b>15,6%</b>	<b>16,2%</b>	<b>16,4%</b>	<b>25,1%</b>
Rescisões	32,8	25,7	33,3	37,7	36,9
Ajustes / Reavaliações	(13,4)	(7,4)	(21,3)	(24,0)	(7,9)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>204,6</b>	<b>190,8</b>	<b>171,9</b>	<b>157,4</b>	<b>147,0</b>

VSO Acumulada em 12 meses   % Rossi	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Estoque Inicial	281,9	272,5	228,0	218,9	204,6
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>El + Lançamentos</b>	<b>281,9</b>	<b>272,5</b>	<b>228,0</b>	<b>218,9</b>	<b>204,6</b>
Vendas Brutas	(158,8)	(150,3)	(135,6)	(124,7)	(130,6)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>56,3%</b>	<b>55,1%</b>	<b>59,5%</b>	<b>57,0%</b>	<b>63,8%</b>
Rescisões	146,6	141,1	132,0	129,4	133,6
Ajustes / Reavaliações	(65,1)	(72,5)	(52,4)	(66,2)	(60,6)
<b>Estoque Final do Período</b>	<b>204,6</b>	<b>190,8</b>	<b>171,9</b>	<b>157,4</b>	<b>147,0</b>

O valor destacado na tabela acima como Ajustes/Reavaliações refere-se à reavaliação de preço das unidades que foram rescindidas e retornaram para o estoque da Companhia (R\$ 7,9 milhões na parte Rossi).

### RESCISÃO DE VENDAS

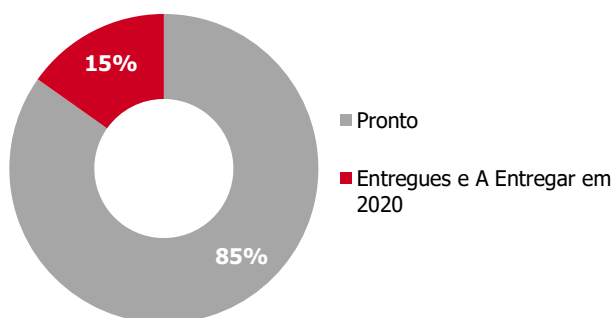
No 3º Trimestre de 2020, as rescisões totalizaram R\$ 41,3 milhões (R\$ 36,9 milhões parte Rossi), registrando um aumento de 13%, na parte Rossi, comparado ao mesmo período do ano anterior, e uma queda de 2% em relação ao 2T20. No acumulado do ano, houve uma queda de 6% na parte Rossi em relação aos nove primeiros meses de 2019.



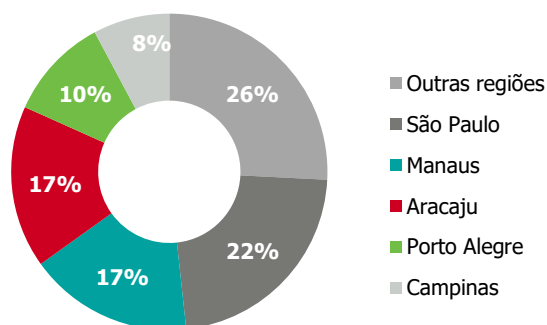
As rescisões realizadas estão diretamente associadas ao esforço da Companhia para monetizar o seu Contas a Receber inadimplente. Do total de unidades rescindidas em 2020, 92% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres e para a contínua geração de caixa operacional.

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

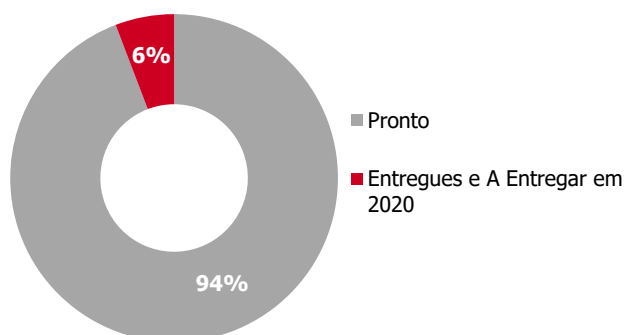
**Rescisão 3T20 (% Rossi) - Estágio da obra**



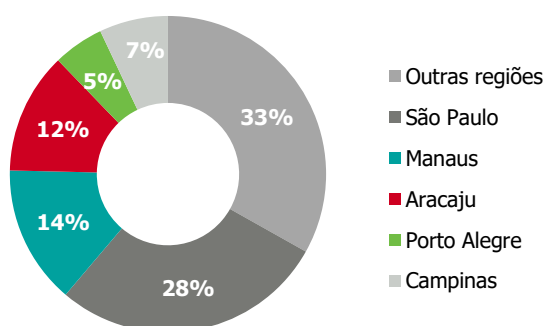
**Rescisão 3T20 (% Rossi) - Região**



**Rescisão 2020 (% Rossi) - Estágio da obra**



**Rescisão 2020 (% 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 nos primeiros nove meses de 2020:

Rescisão 3T20 (100 %)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	1,1	3,5	4,6
Manaus	6,2	-	6,2
Aracaju	7,2	-	7,2
Porto Alegre	-	3,9	3,9
São Paulo	8,3	-	8,3
Outras regiões	11,0	-	11,0
<b>Total Geral</b>	<b>33,9</b>	<b>7,4</b>	<b>41,3</b>

Rescisão 3T20 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	1,1	1,7	2,9
Manaus	6,2	-	6,2
Aracaju	6,1	-	6,1
Porto Alegre	-	3,9	3,9
São Paulo	8,3	-	8,3
Outras regiões	9,5	-	9,5
<b>Total Geral</b>	<b>31,3</b>	<b>5,6</b>	<b>36,9</b>

Rescisão 2020 (100 %)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	5,1	4,9	10,0
Manaus	15,3	-	15,3
Aracaju	16,8	-	16,8
Porto Alegre	1,7	3,9	5,6
São Paulo	32,3	-	32,3
Outras regiões	41,6	-	41,6
<b>Total Geral</b>	<b>112,8</b>	<b>8,8</b>	<b>121,6</b>

Rescisão 2020 (% Rossi)   R\$ MM	Pronto	2020	Total
Campinas	5,1	2,5	7,6
Manaus	15,3	-	15,3
Aracaju	13,4	-	13,4
Porto Alegre	1,7	3,9	5,6
São Paulo	30,3	-	30,3
Outras regiões	35,8	-	35,8
<b>Total Geral</b>	<b>101,6</b>	<b>6,3</b>	<b>107,9</b>

**ESTOQUE A VALOR DE MERCADO**

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 147,0 milhões no trimestre e apresentou as seguintes movimentações, quando comparado ao estoque do 2T20:



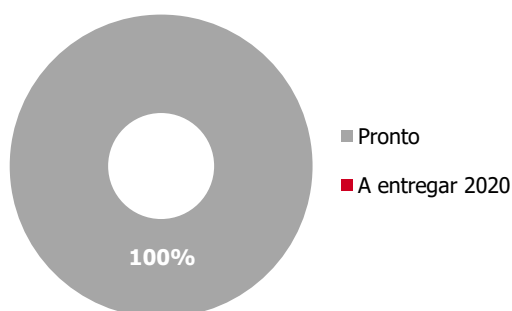
Nas tabelas a seguir são apresentadas as informações detalhadas por linha de produto, ano de lançamento e ano estimado de entrega:

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						Total
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	
Linha de Produtos							
Comercial	0,7	35,8	0,8	-	-	-	37,3
Convencional	2,1	13,5	32,3	19,9	31,6	0,8	100,2
Segmento Econômico	7,1	0,9	-	1,5	-	-	9,5
<b>Total</b>	<b>10,0</b>	<b>50,2</b>	<b>33,1</b>	<b>21,4</b>	<b>31,6</b>	<b>0,8</b>	<b>147,0</b>

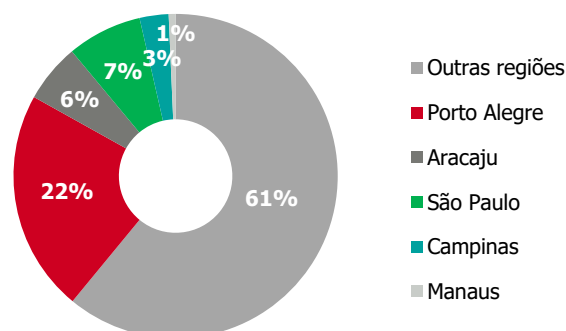
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)		
	Pronto	2020	Total
Linha de Produtos			
Comercial	37,3	-	37,3
Convencional	100,2	-	100,2
Segmento Econômico	9,5	-	9,5
<b>Total</b>	<b>147,0</b>	<b>-</b>	<b>147,0</b>

Os gráficos a seguir mostram o estoque parte Rossi por estágio de andamento das obras e região metropolitana. Com a entrega do Rossi Reserva, em Porto Alegre, todo o estoque da Companhia é composto por unidades prontas. O estoque em regiões não estratégicas representa 61% do estoque total.

Estoque 3T20 (%Rossi) - Estágio obra



Estoque 3T20 (%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)						Total
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	
Região Metropolitana							
Campinas	1,6	-	-	1,8	-	0,8	4,2
Manaus	0,4	0,6	-	-	-	-	1,0
Aracaju	-	0,7	5,1	0,6	2,2	-	8,6
Porto Alegre	0,4	-	0,3	10,2	21,6	-	32,5
São Paulo	0,8	-	2,9	-	7,3	-	11,0
Outras regiões	6,8	48,8	24,7	8,8	0,5	-	89,6
<b>Total</b>	<b>10,0</b>	<b>50,2</b>	<b>33,1</b>	<b>21,4</b>	<b>31,6</b>	<b>0,8</b>	<b>147,0</b>

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)		Total
	Pronto	2020	
Região Metropolitana			
Campinas	4,2	-	4,2
Manaus	1,0	-	1,0
Aracaju	8,6	-	8,6
Porto Alegre	32,5	-	32,5
São Paulo	11,0	-	11,0
Outras regiões	89,6	-	89,6
<b>Total</b>	<b>147,0</b>	<b>-</b>	<b>147,0</b>

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

## ENTREGAS

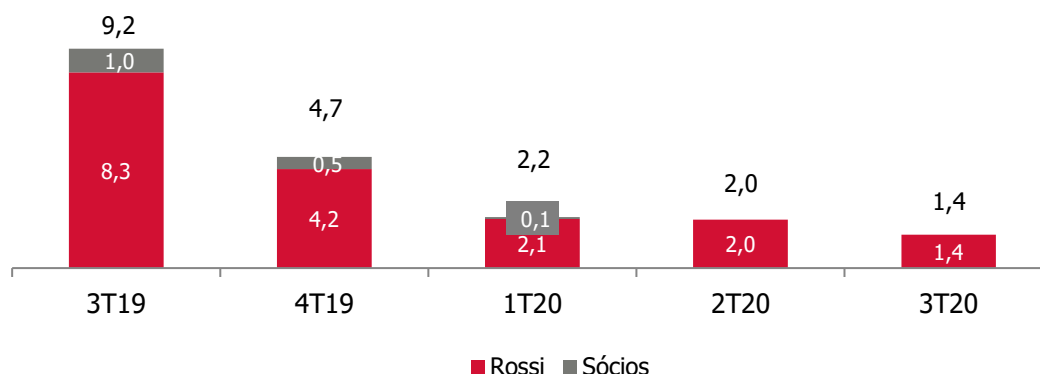
Neste trimestre, houve a conclusão da obra do empreendimento Rossi Reserva, de Porto Alegre, lançado no 4º trimestre de 2017. Esta era a última obra da Companhia e, com a emissão deste último habite-se, a Companhia conclui a entrega de todas as 401 unidades previstas para o ano de 2020.

Trimestre	Linha de Produtos	Unidades	VGW 100% ( R\$ MM)	VGW Rossi ( R\$ MM)
1T20	Loteamento	285	45,4	14,3
2T20	-	-	-	-
3T20	Convencional	116	103,1	103,1
<b>2020</b>		<b>401</b>	<b>148,5</b>	<b>117,4</b>

## CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). No 3T20, o custo a incorrer totalizou R\$ 1,4 milhões e apresentou uma redução de 83% na parte Rossi, quando comparado ao mesmo período do ano passado, devido à evolução natural e conclusão das obras entregues ao longo do ano de 2019 e 2020.

## 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, o estoque de terrenos possuía VGV de R\$ 7,9 bilhões (R\$ 5,5 bilhões parte Rossi), sendo R\$ 7,3 bilhões (R\$ 4,9 bilhões parte Rossi) para incorporação imobiliária e loteamento e R\$ 0,6 bilhão (R\$ 0,6 bilhão parte Rossi) de terrenos disponíveis para desmobilização.

Parte destes terrenos disponíveis para desmobilização será utilizada para quitar a dívida corporativa da Companhia, mantida junto ao banco Bradesco, conforme mencionado no Fato Relevante divulgado em 1º de outubro.

Outra parte, R\$ 2,4 bilhões (R\$ 1,7 bilhão parte Rossi), está disponível para lançamentos possíveis no curto prazo. 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	451,0	571,9	118,3	-	1.141,1
São Paulo	-	-	28,0	-	28,0
Interior de São Paulo	-	-	-	559,0	559,0
<b>Total Geral</b>	<b>451,0</b>	<b>571,9</b>	<b>146,3</b>	<b>559,0</b>	<b>1.728,2</b>

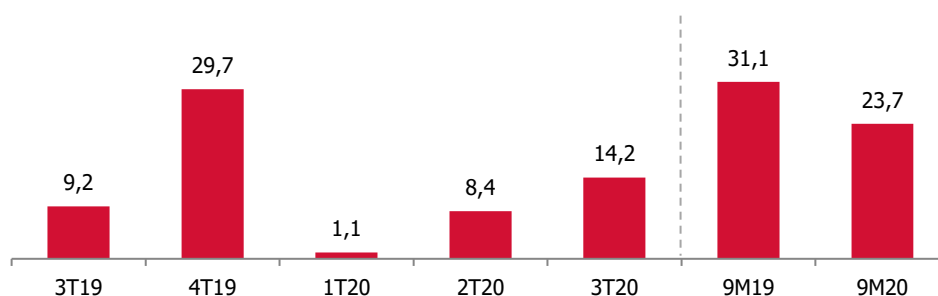
## DESEMPENHO FINANCEIRO

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

### RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("PoC"), totalizou R\$ 14,2 milhões no 3T20, registrando um aumento de 54% em relação ao 3T19, dado que parte dos impactos negativos dos distratos já havia sido provisionada em trimestres anteriores, através da provisão para Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD"). Nos 9M20, a receita líquida atingiu R\$ 23,7 milhões, uma queda de 24% se comparado ao mesmo período de 2019, devido, principalmente, às menores vendas líquidas realizadas nos primeiros 9 meses deste ano.

Receita Líquida - R\$ milhões



### CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 12,5 milhões no 3º trimestre de 2020, apresentando um crescimento de 13% em comparação ao 3T19. No acumulado do ano, houve redução de 40%, também em virtude das menores vendas líquidas realizadas no primeiro semestre deste ano.

R\$ MM	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
Obras + Terrenos	10,8	7,3	48,1%	17,2	29,0	-40,7%
Encargos financeiros	1,7	3,8	-55,6%	5,2	8,6	-39,0%
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>12,5</b>	<b>11,1</b>	<b>12,9%</b>	<b>22,4</b>	<b>37,7</b>	<b>-40,5%</b>

### LUCRO E MARGEM BRUTA

O Lucro Bruto do 3T20 foi de R\$ 1,8 milhão com uma margem bruta de 12%. Já, o lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo foi de R\$ 3,4 milhão, com margem bruta ajustada de 24%, 3 p.p. acima da margem apresentada no 3T19. No acumulado do ano, a margem bruta ajustada é de aproximadamente 28%.

R\$ MM	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
Lucro Bruto	1,8	-1,8	-195,4%	1,3	-6,5	-119,9%
Margem Bruta (%)	12,3%	-20,0%	32,3 p.p.	5,5%	-20,9%	26,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>	3,4	1,9	78,7%	6,5	2,1	212,0%
Margem Bruta Ajustada (%)	24,0%	20,8%	3,3 p.p.	27,6%	6,7%	20,8 p.p.

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

## DESPESAS OPERACIONAIS

Apesar do desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, operação que não era consolidada até o 4T17, uma parte 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.

Em reunião realizada no início deste mês de novembro, o Conselho de Administração da Rossi aprovou a retirada da Companhia desta outra Joint Venture, de forma a adequar as suas atividades ao seu plano estratégico e focar sua atuação em praças que sediarão os novos lançamentos.

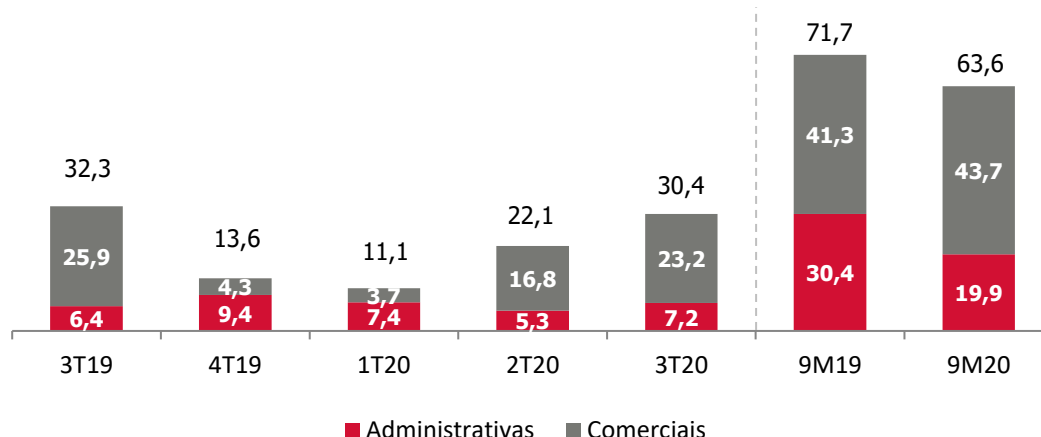
De qualquer forma, para permitir maior comparabilidade entre as informações trimestrais e devido ao fato de que a maior parte das Despesas Operacionais é centralizada na matriz, distorcendo a análise em IFRS, demonstramos abaixo a tabela com o seu comparativo em relação à Receita Líquida, considerando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

R\$ MM	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
	<b>100%</b>					
Administrativas (a)	7,2	6,4	12,6%	19,9	30,4	-34,4%
Comerciais (b)	23,2	25,9	-10,7%	43,7	41,3	5,6%
Administrativas / Receita Líquida	35,7%	50,1%	-14,5 p.p.	44,6%	64,8%	-20,3 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	114,2%	202,3%	-88,1 p.p.	97,5%	88,2%	9,3 p.p.
<b>(a) + (b)</b>	<b>30,4</b>	<b>32,3</b>	<b>-6,0%</b>	<b>63,6</b>	<b>71,7</b>	<b>-11,3%</b>
<b>(a) + (b) / Receita Líquida</b>	<b>149,9%</b>	<b>252,4%</b>	<b>-102,5 p.p.</b>	<b>142,1%</b>	<b>153,0%</b>	<b>-10,9 p.p.</b>

Alinhado à estratégia de redução de custos, houve uma queda de 34% nas despesas administrativas (considerando 100% da operação) no acumulado do ano de 2020, ante o mesmo período de 2019. Já, as despesas comerciais sofreram um aumento de 6%, impactadas por um complemento realizado na provisão para Perdas Esperadas com Créditos ("PEC").

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

**SG&A ( 100%) - R\$ milhões**

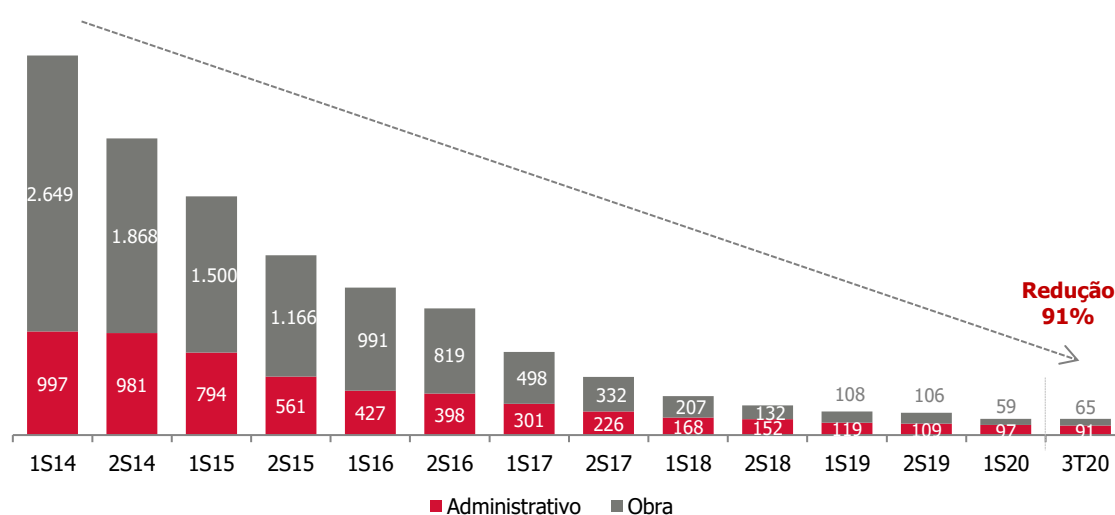


De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 7,1 milhões no 3º trimestre do ano, registrando um aumento de 22% em relação ao 3T19. Já, com relação às despesas comerciais, a Companhia registrou uma redução de 29%. No acumulado do ano, as despesas administrativas apresentaram uma queda de 32% e as despesas comerciais apresentaram uma queda de 7%, ambos em comparação aos 9 primeiros meses de 2019.

R\$ MM	IFRS					
	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
Administrativas (a)	7,1	5,8	22,3%	19,4	28,4	-31,7%
Comerciais (b)	20,5	28,9	-28,9%	38,6	41,3	-6,6%
Administrativas / Receita Líquida	49,9%	63,0%	-13,1 p.p.	81,8%	91,4%	-9,7 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	144,1%	312,9%	n.a	162,9%	133,1%	29,8 p.p.
<b>(a) + (b)</b>	<b>27,6</b>	<b>34,7</b>	<b>-20,3%</b>	<b>58,0</b>	<b>69,7</b>	<b>-16,8%</b>
<b>(a) + (b) / Receita Líquida</b>	<b>194,0%</b>	<b>375,9%</b>	<b>-181,9 p.p.</b>	<b>244,7%</b>	<b>224,5%</b>	<b>20,2 p.p.</b>

É importante destacar também o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014, quando houve uma redução de 91% 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\$ 19,2 milhões no terceiro trimestre de 2020, apresentando uma redução de 67%, se comparado ao 3T19. No acumulado do ano, estas despesas somam R\$ 106,1 milhões e diminuíram 18%, quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

**RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL**

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do resultado das empresas controladas, segmentado entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas:

R\$ MM	3T20		
	IFRS	Não Consolidado	100%
<b>Receita Líquida</b>	<b>14,2</b>	<b>6,0</b>	<b>20,3</b>
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(17,3)</b>
Obras + Terrenos	(10,8)	(6,6)	(17,5)
Encargos Financeiros	(1,7)	1,8	0,1
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1,8</b>	<b>1,2</b>	<b>2,9</b>
Margem Bruta (%)	12,3%	19,5%	14,5%
<b>Lucro Bruto ex juros</b>	<b>3,4</b>	<b>(0,6)</b>	<b>2,8</b>
Margem Bruta ex juros (%)	24,0%	-10,0%	13,9%

R\$ MM	9M20		
	IFRS	Não Consolidado	100%
<b>Receita Líquida</b>	<b>23,7</b>	<b>21,1</b>	<b>44,8</b>
<b>Custos dos imóveis e serviços</b>	<b>(22,4)</b>	<b>(16,5)</b>	<b>(38,9)</b>
Obras + Terrenos	(17,2)	(14,4)	(31,6)
Encargos Financeiros	(5,2)	(2,1)	(7,4)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1,3</b>	<b>4,5</b>	<b>5,8</b>
Margem Bruta (%)	5,5%	21,5%	13,0%
<b>Lucro Bruto ex juros</b>	<b>6,5</b>	<b>6,7</b>	<b>13,2</b>
Margem Bruta ex juros (%)	27,6%	31,7%	29,5%

Em 2020, a margem bruta de projetos não consolidados é composta por um mix entre (i) o loteamento lançado em 2017 e entregue este ano, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional e não possui encargos financeiros alocados ao custo, e (ii) os projetos de Aracaju, desenvolvidos no âmbito da Joint Venture Norcon Rossi, da qual a empresa se retirará neste 4º trimestre.

**EBITDA**

O EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 48,1 milhões no trimestre, apresentando uma variação positiva de 48% em comparação ao 3T19. Já, no acumulado do ano, o EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 171,3 milhões, conforme demonstrado na tabela abaixo:



R\$ MM	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-77,6	-141,6	45,2%	-180,8	-334,2	45,9%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	29,2	50,1	-41,7%	7,7	116,2	-93,4%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-1,2	-4,9	74,7%	-3,6	-4,4	17,9%
(+) Depreciação e Amortização	1,1	1,7	-33,8%	4,1	6,3	-34,9%
(+/-) Minoritários	-1,2	-2,1	41,8%	-4,0	0,5	-949,4%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>-49,7</b>	<b>-96,7</b>	<b>48,6%</b>	<b>-176,6</b>	<b>-215,6</b>	<b>18,1%</b>
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	1,7	3,8	-55,6%	5,2	8,6	-39,0%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>-48,1</b>	<b>-93,0</b>	<b>48,3%</b>	<b>-171,3</b>	<b>-207,0</b>	<b>17,2%</b>
Margem EBITDA Ajustado (%)	-337,3%	-1008,1%	670,8 p.p.	-722,8%	-666,7%	-56,1 p.p.

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

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

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

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido foi negativo em R\$ 29,2 milhões no terceiro trimestre de 2020, ante R\$ 50,1 milhões no mesmo período do ano anterior. A variação deve-se aos descontos financeiros obtidos junto ao Banco Bradesco e a diminuição do endividamento da Companhia nos últimos 12 meses, que culminou na diminuição das despesas financeiras.

R\$ MM	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
Receitas Financeiras	3,3	1,6	107,9%	101,8	7,2	1307,0%
Despesas Financeiras	-32,5	-51,7	37,1%	-109,5	-123,4	11,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-29,2</b>	<b>-50,1</b>	<b>41,7%</b>	<b>-7,7</b>	<b>-116,2</b>	<b>93,4%</b>

## LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 3T20, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 77,6 milhões, apresentando uma variação positiva de 45% em comparação ao 3T19. No acumulado do ano, a Companhia apurou um prejuízo de R\$ 180,8 milhões, conforme já 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. Com a entrega de todas as obras lançadas pela Companhia, o lucro bruto a apropriar, ao fim do 3T20, é inexpressivo e mantém-se negativo em apenas R\$ 0,1 milhão.

R\$ MM	3T20	2T20	Var. (%)
Receita Bruta a Apropriar	1,1	2,0	-45,2%
Custos (s/ encargos financeiros)	-1,2	-2,0	-39,5%
<b>Lucro Bruto a Apropriar</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>149,8%</b>
<b>Margem a Apropriar (%)</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-10,6 p.p.</b>

A tabela a seguir apresenta a receita e o custo a apropriar das unidades vendidas, segmentadas entre os projetos consolidados e não consolidados. A margem bruta a apropriar de projetos não consolidados é composta basicamente pelas vendas líquidas do loteamento lançado em 2017 e entregue este ano, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional.

R\$ MM	2020
Consolidado	1,1
Não consolidado	0,4
<b>Receita a apropriar</b>	<b>1,5</b>
Consolidado	(1,2)
Não consolidado	(0,2)
<b>Custo a apropriar</b>	<b>(1,4)</b>
Consolidado	-13,5%
Não consolidado	53,3%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>3,3%</b>

## 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\$ 418,4 milhões, registrando uma queda de 6% em relação ao trimestre anterior, em virtude dos recebimentos e entradas de caixa provenientes, principalmente, da comercialização de unidades prontas.

R\$ MM	3T20	2T20	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>334,6</b>	<b>363,7</b>	<b>-8,0%</b>
Unidades em obras	34,6	36,1	-4,0%
Unidades prontas	276,9	304,5	-9,1%
Terrenos a receber	23,1	23,1	0,0%
<b>Longo Prazo</b>	<b>82,7</b>	<b>79,7</b>	<b>3,8%</b>
Unidades em obras	5,2	5,4	-3,5%
Unidades prontas	59,0	61,7	-4,5%
Terrenos a receber	18,5	12,6	47,3%
<b>Total</b>	<b>417,3</b>	<b>443,4</b>	<b>-5,9%</b>
<b>Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC</b>			
Curto Prazo	0,9	1,6	-46,4%
Longo Prazo	0,2	0,4	-39,5%
<b>Total</b>	<b>1,1</b>	<b>2,0</b>	<b>-45,2%</b>
<b>Total do contas a receber</b>	<b>418,4</b>	<b>445,4</b>	<b>-6,1%</b>

**IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. As variações apresentadas desde junho refletem às vendas líquidas realizadas neste trimestre e à reavaliação de preço das unidades que foram rescindidas e retornaram para o estoque da Companhia.

R\$ MM	3T20	2T20	Var. (%)
Imóveis concluídos	203,0	209,0	-2,8%
Imóveis em construção	38,5	46,3	-16,7%
Terrenos para futuras incorporações	267,8	291,4	-8,1%
Encargos capitalizados	16,0	16,8	-5,1%
<b>Total</b>	<b>525,3</b>	<b>563,5</b>	<b>-6,8%</b>

**ENDIVIDAMENTO**

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

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 3T20 com uma posição de caixa de R\$ 49,5 milhões e endividamento total de R\$ 1,4 bilhão, em linha com o apresentado no trimestre anterior. A variação no saldo de caixa deve-se, principalmente, a maior entrada de caixa, proveniente de novas vendas e repasses, que atingiu neste trimestre R\$ 41,8 milhões na parte Rossi.

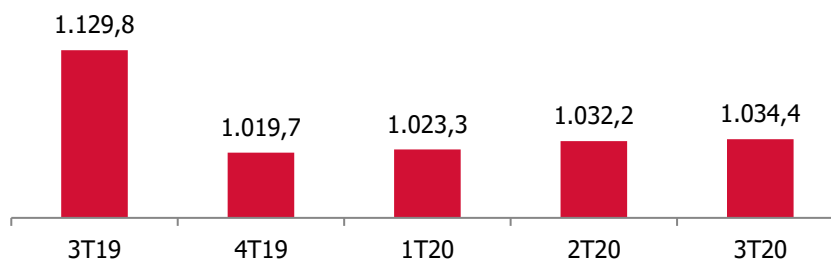
Como consequência, tivemos uma geração de caixa de R\$ 4,5 milhões, também na visão IFRS.

R\$ MM	3T20	2T20	Var. (%)
<b>Curto Prazo</b>	<b>927,2</b>	<b>964,2</b>	<b>-3,8%</b>
<b>Financiamento para construção</b>	<b>853,2</b>	<b>891,1</b>	<b>-4,2%</b>
SFH	288,4	327,7	-12,0%
CCB <sup>1</sup>	564,8	563,4	0,3%
Capital de Giro	63,6	60,4	5,4%
Cessão de Crédito	10,3	12,8	-19,1%
<b>Longo Prazo</b>	<b>450,1</b>	<b>410,5</b>	<b>9,6%</b>
<b>Financiamento para construção</b>	<b>54,4</b>	<b>14,8</b>	<b>266,6%</b>
SFH	54,4	14,8	266,6%
CCB <sup>1</sup>	0,0	0,0	n.a
Capital de Giro	395,6	395,7	0,0%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.a
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.377,2</b>	<b>1.374,8</b>	<b>0,2%</b>
Disponibilidades financeiras	49,5	42,5	16,5%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.327,7</b>	<b>1.332,2</b>	<b>-0,3%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>4,5</b>	<b>69,0</b>	<b>n.a</b>

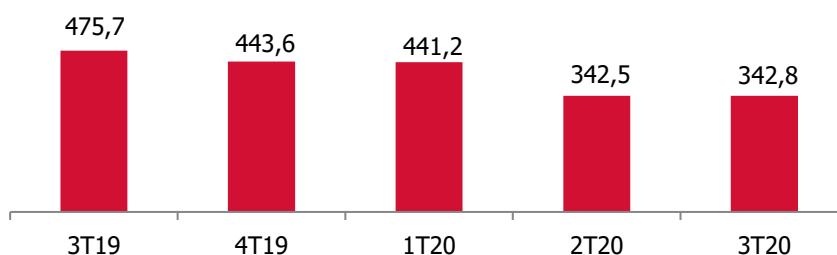
CCB<sup>1</sup> - Cédulas de Crédito Bancário

No acumulado dos últimos 12 meses, houve uma redução de 8% nas dívidas corporativas e de 28% nas dívidas de SFH (IFRS), impactadas principalmente pelos descontos financeiros obtido junto ao Banco Bradesco, em dezembro de 2019, no caso das dívidas corporativas, e em junho de 2020, no caso das dívidas de SFH. Estes efeitos podem ser melhor observados nos gráficos abaixo:

**Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões**



**Evolução do Endividamento de SFH IFRS - R\$ milhões**



Cabe destacar também que, conforme Fato Relevante divulgado no dia 1º de outubro, a Companhia deu mais um importante passo no processo de desalavancagem financeira e de reestruturação da sua dívida corporativa, já que foram assinados novos aditamentos ao MoU vinculante, celebrado em dezembro do ano passado junto ao banco Bradesco, que continua a prever a quitação do saldo devedor desta dívida para os próximos meses.

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.

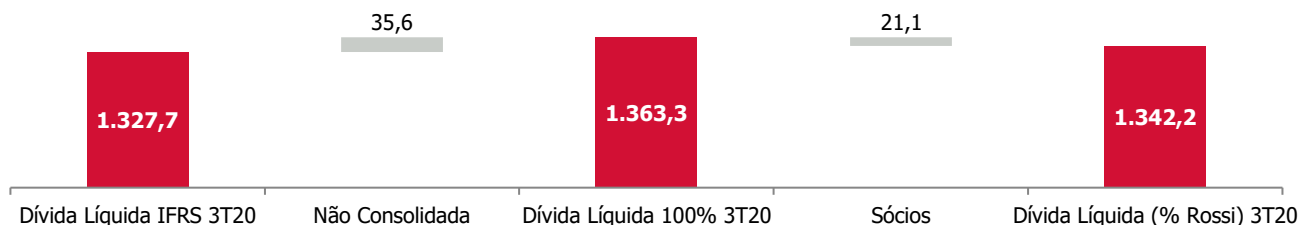
R\$ MM	IFRS				
	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.605,4</b>	<b>1.463,3</b>	<b>1.464,6</b>	<b>1.374,8</b>	<b>1.377,2</b>
Disponibilidades financeiras	69,6	69,0	63,3	42,5	49,5
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.535,8</b>	<b>1.394,3</b>	<b>1.401,3</b>	<b>1.332,2</b>	<b>1.327,7</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>(1,3)</b>	<b>141,5</b>	<b>(7,0)</b>	<b>69,0</b>	<b>4,5</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>208,1</b>

R\$ MM	100%				
	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.659,9</b>	<b>1.510,3</b>	<b>1.510,0</b>	<b>1.419,5</b>	<b>1.417,6</b>
Disponibilidades financeiras	73,7	72,7	66,6	45,6	54,2
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.586,2</b>	<b>1.437,6</b>	<b>1.443,4</b>	<b>1.373,9</b>	<b>1.363,3</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>11,3</b>	<b>148,6</b>	<b>(5,8)</b>	<b>69,5</b>	<b>10,5</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>222,8</b>

R\$ MM	Proporcional				
	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.634,3</b>	<b>1.487,1</b>	<b>1.487,0</b>	<b>1.395,8</b>	<b>1.395,1</b>
Disponibilidades financeiras	71,8	71,1	65,1	44,5	52,9
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.562,5</b>	<b>1.416,0</b>	<b>1.422,0</b>	<b>1.351,3</b>	<b>1.342,2</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa no trimestre</b>	<b>(2,7)</b>	<b>146,5</b>	<b>(6,0)</b>	<b>70,6</b>	<b>9,1</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa LTM</b>					<b>220,3</b>

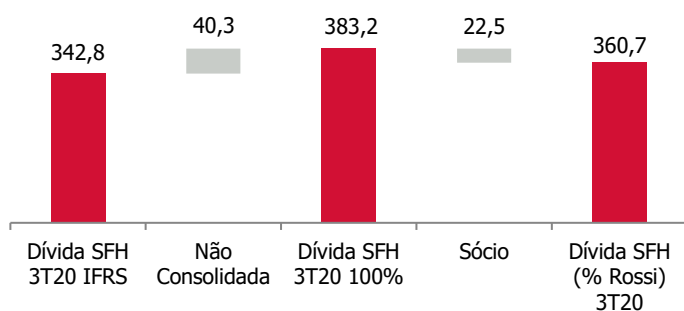
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

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

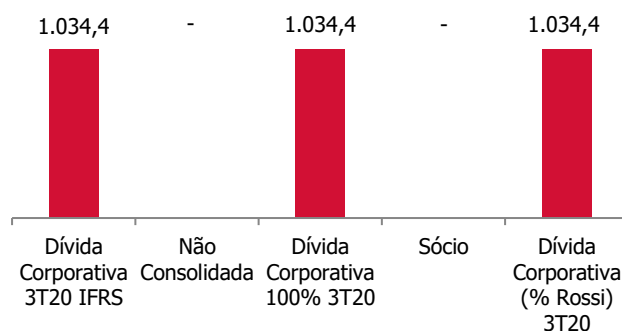


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

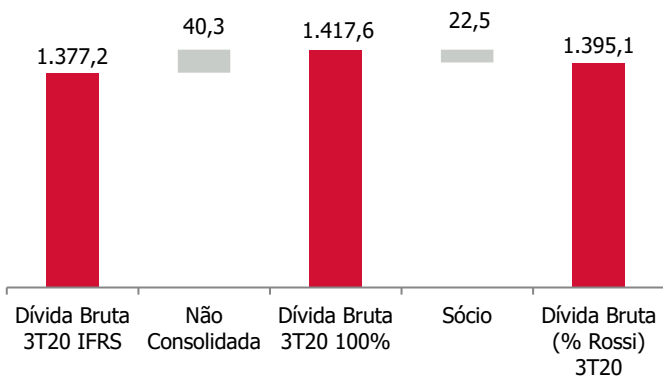
**Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM**



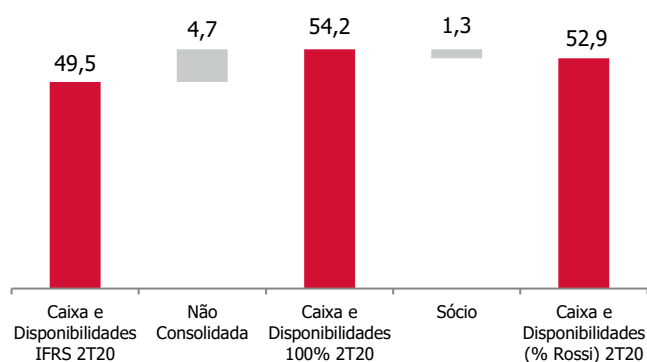
**Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM**



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



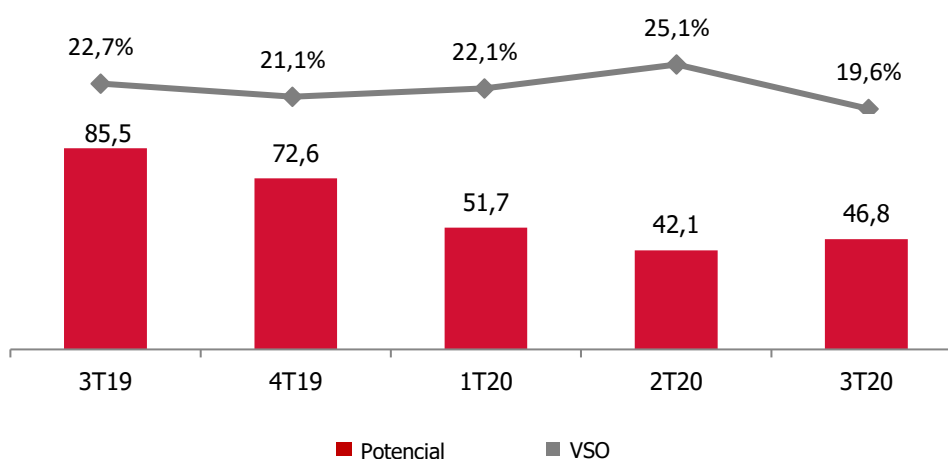
**Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM**



## REPASSE

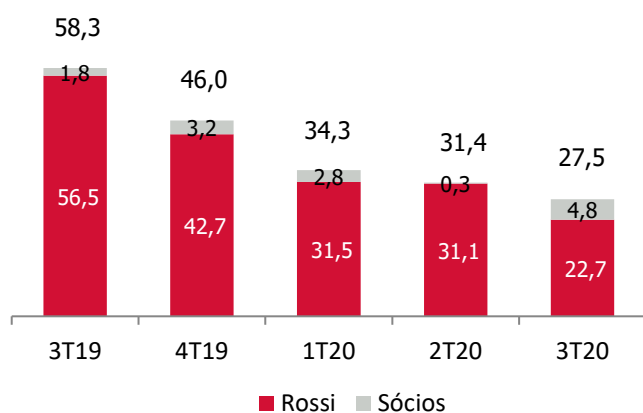
O gráfico a seguir apresenta o indicador trimestral, que mensura a eficiência do repasse. Nas barras vermelhas estão os valores potenciais de repasse, ou seja, o somatório do saldo devedor das unidades que já possuem averbação do habite-se e possibilidade de repasse junto às instituições financeiras. 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 20%, uma diminuição de 3 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

### Velocidade de Repasse - VSO

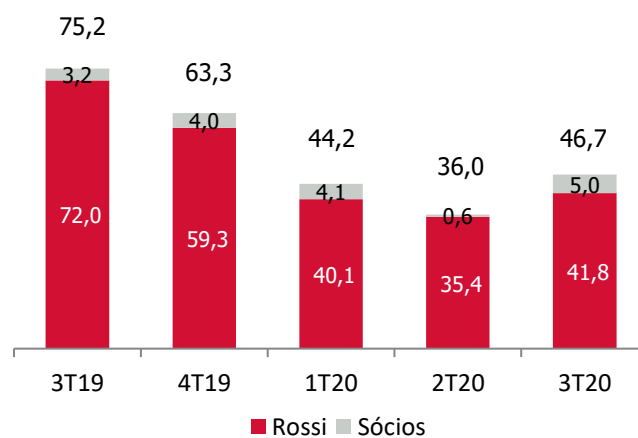


A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 46,7 milhões no trimestre (R\$ 41,8 milhões na parte Rossi), apresentando uma queda de 42% na parte Rossi em relação ao 3T19, mas um aumento de 18% em relação ao trimestre anterior. Os gráficos a seguir 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



**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%	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Estoque inicial	237,2	221,2	204,0	182,3	166,4
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>237,2</b>	<b>221,2</b>	<b>204,0</b>	<b>182,3</b>	<b>166,4</b>
Vendas Brutas	(36,6)	(37,1)	(37,0)	(32,7)	(44,3)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>15,4%</b>	<b>16,8%</b>	<b>18,2%</b>	<b>18,0%</b>	<b>26,6%</b>
Rescisão	34,4	27,9	37,0	43,3	41,3
Ajustes/Reavaliação	(13,8)	(8,0)	(21,7)	(26,5)	(9,2)
<b>Estoque final do período</b>	<b>221,2</b>	<b>204,0</b>	<b>182,3</b>	<b>166,4</b>	<b>154,1</b>

VSO acumulada em 12 meses   100%	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Estoque inicial	317,2	311,7	248,2	237,2	221,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>317,2</b>	<b>311,7</b>	<b>248,2</b>	<b>237,2</b>	<b>221,2</b>
Vendas Brutas	(175,1)	(166,5)	(153,0)	(143,4)	(151,2)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>55,2%</b>	<b>53,4%</b>	<b>61,6%</b>	<b>60,5%</b>	<b>68,3%</b>
Rescisão	158,0	149,7	140,4	142,7	149,5
Ajustes/Reavaliação	(78,9)	(90,9)	(53,4)	(70,1)	(65,4)
<b>Estoque final do período</b>	<b>221,2</b>	<b>204,0</b>	<b>182,3</b>	<b>166,4</b>	<b>154,1</b>

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

VSO Trimestral Consolidado IFRS	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Estoque inicial	188,9	176,8	170,0	155,3	143,9
Laçamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>188,9</b>	<b>176,8</b>	<b>170,0</b>	<b>155,3</b>	<b>143,9</b>
Vendas Brutas	(23,1)	(18,3)	(26,0)	(23,2)	(32,8)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>12,2%</b>	<b>10,3%</b>	<b>15,3%</b>	<b>14,9%</b>	<b>22,8%</b>
Rescisão	23,8	18,8	34,1	36,2	33,3
Ajustes/Reavaliação	(12,8)	(7,3)	(22,7)	(24,5)	(7,1)
<b>Estoque final do período</b>	<b>176,8</b>	<b>170,0</b>	<b>155,3</b>	<b>143,9</b>	<b>137,3</b>

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Estoque inicial	48,3	44,4	34,0	27,0	22,5
Laçamentos	-	-	-	-	-
<b>EI + Lançamentos</b>	<b>48,3</b>	<b>44,4</b>	<b>34,0</b>	<b>27,0</b>	<b>22,5</b>
Vendas Brutas	(13,5)	(18,8)	(11,0)	(9,5)	(11,5)
<b>VSO do período (%)</b>	<b>28,0%</b>	<b>42,4%</b>	<b>32,3%</b>	<b>35,3%</b>	<b>51,0%</b>
Rescisão	10,6	9,1	2,9	7,1	7,9
Ajustes/Reavaliação	(1,0)	(0,7)	1,0	(2,0)	(2,2)
<b>Estoque final do período</b>	<b>44,4</b>	<b>34,0</b>	<b>27,0</b>	<b>22,5</b>	<b>16,8</b>

## ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	3T20	3T19	Var. (%) 3T20 vs. 3T19	9M20	9M19	Var. (%) 9M20 vs. 9M19
<b>Receita Operacional Bruta</b>						
Venda de imóveis e serviços	14.246	10.996	30%	21.224	34.817	-39%
Impostos sobre vendas	1	-1.773	-100%	2.479	-3.767	-166%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>14.247</b>	<b>9.224</b>	<b>54%</b>	<b>23.703</b>	<b>31.051</b>	<b>-24%</b>
<b>Custo dos imóveis e serviços</b>	<b>-12.491</b>	<b>-11.065</b>	<b>-13%</b>	<b>-22.407</b>	<b>-37.551</b>	<b>40%</b>
Obras e terrenos	-10.825	-7.309	-48%	-17.167	-28.956	41%
Encargos financeiros	-1.666	-3.756	56%	-5.240	-8.595	39%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1.756</b>	<b>-1.841</b>	<b>-195%</b>	<b>1.296</b>	<b>-6.500</b>	<b>-120%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>12,3%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>32 p.p.</b>	<b>5,5%</b>	<b>-20,9%</b>	<b>26 p.p.</b>
<b>Margem Bruta (ex juros)</b>	<b>24,0%</b>	<b>20,8%</b>	<b>3 p.p.</b>	<b>27,6%</b>	<b>6,7%</b>	<b>21 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-52.589</b>	<b>-96.575</b>	<b>46%</b>	<b>-181.983</b>	<b>-215.454</b>	<b>16%</b>
Administrativas	-7.103	-5.807	-22%	-19.380	-28.389	32%
Comerciais	-20.531	-28.861	29%	-38.619	-41.329	7%
Depreciação e Amortização	-1.111	-1.678	34%	-4.128	-6.345	35%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.667	-1.958	-138%	-13.711	-10.256	-34%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-19.177	-58.271	67%	-106.145	-129.135	18%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>-50.833</b>	<b>-98.416</b>	<b>48%</b>	<b>-180.687</b>	<b>-221.954</b>	<b>19%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-29.249</b>	<b>-50.144</b>	<b>42%</b>	<b>-7.725</b>	<b>-116.196</b>	<b>93%</b>
Receita Financeira	3.273	1.574	108%	101.754	7.232	1307%
Despesa Financeira	-32.522	-51.718	37%	-109.479	-123.428	11%
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b>-80.082</b>	<b>-148.560</b>	<b>46%</b>	<b>-188.412</b>	<b>-338.150</b>	<b>44%</b>
<b>Margem Operacional</b>	<b>-562,1%</b>	<b>-1610,7%</b>	<b>1049 p.p.</b>	<b>-794,9%</b>	<b>-1089,0%</b>	<b>294 p.p.</b>
Provisão para IR e Contribuição Social	504	-2.867	-118%	-2.108	-7.667	73%
IR e Contribuição Social Diferido	741	7.779	-90%	5.719	12.064	-53%
Minoritários	1.217	2.091	-42%	4.026	-474	-949%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>-77.620</b>	<b>-141.557</b>	<b>45%</b>	<b>-180.775</b>	<b>-334.227</b>	<b>46%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-544,8%</b>	<b>-1534,7%</b>	<b>990 p.p.</b>	<b>-762,7%</b>	<b>-1076,4%</b>	<b>314 p.p.</b>

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	3T20	2T20	Var. (%)
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes	20.935	10.789	94,0%
Títulos e valores mobiliários	28.604	31.716	-9,8%
Contas a receber de clientes	334.639	363.693	-8,0%
Imóveis a comercializar	257.547	272.110	-5,4%
Outros créditos	35.994	35.291	2,0%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>677.719</b>	<b>713.599</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber de clientes	82.668	79.668	3,8%
Imóveis a comercializar	267.783	291.364	-8,1%
Depósitos judiciais	61.051	63.571	-4,0%
Partes relacionadas	212.541	209.307	1,5%
Adiantamento a parceiros de negócios	246.316	248.231	-0,8%
Investimentos	273.618	276.822	-1,2%
Imobilizado	4.510	5.301	-14,9%
Intangível	3.887	4.207	-7,6%
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>1.152.374</b>	<b>1.178.471</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.830.093</b>	<b>1.892.070</b>	<b>-3,3%</b>

## ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	3T20	2T20	Var. (%)
<b>Circulante</b>			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	927.173	964.201	-3,8%
Fornecedores	171.892	161.939	6,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	69.344	69.230	0,2%
Salários e encargos sociais	1.512	1.368	10,5%
Impostos e contribuições a recolher	73.817	73.555	0,4%
Participação dos administradores e empregados a pagar	0	0	n.a
Adiantamento de cliente	65.756	87.820	-25,1%
Partes relacionadas	233.525	220.935	5,7%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	20.539	22.028	-6,8%
Outras contas a pagar	205.541	193.415	6,3%
<b>Total do Circulante</b>	<b>1.769.099</b>	<b>1.794.491</b>	<b>-1,4%</b>
<b>Não Circulante</b>			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	450.075	410.550	9,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	n.a
Impostos e contribuições a recolher	17.531	17.711	-1,0%
Provisões para riscos	200.143	199.422	0,4%
Provisões para garantias de obras	5.370	5.980	-10,2%
Impostos e contribuições diferidos	18.627	18.726	-0,5%
Provisões para perdas de investimento	115.226	113.866	1,2%
Outras contas a pagar	-	-	n.a
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>806.972</b>	<b>766.255</b>	<b>5,3%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
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	-3.361.672	-3.284.052	2,4%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>-729.329</b>	<b>-651.709</b>	<b>11,9%</b>
Participação dos não controladores	-16.649	-16.967	-1,9%
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.830.093</b>	<b>1.892.070</b>	<b>-3,3%</b>

## ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões) - 100%	Pronto	2020	Total
Ananindeua	2,2	-	2,2
Aracaju	8,3	-	8,3
Barueri	7,3	-	7,3
Belo Horizonte	1,1	-	1,1
Brasília	35,2	-	35,2
Campinas	3,0	-	3,0
Curitiba	11,3	-	11,3
Duque de Caxias	22,0	-	22,0
Fortaleza	0,4	-	0,4
Itaboraí	0,4	-	0,4
Londrina	5,2	-	5,2
Manaus	1,0	-	1,0
Nova Iguaçu	0,1	-	0,1
Parnamirim	1,0	-	1,0
Paulínia	1,8	-	1,8
Porto Alegre	32,5	-	32,5
Recife	2,6	-	2,6
Rio de Janeiro	9,9	-	9,9
Salvador	0,1	-	0,1
Santos	2,9	-	2,9
São Paulo	0,8	-	0,8
Xangri-Lá	2,7	-	2,7
Ribeirão Preto	0,3	-	0,3
Outras Regiões	1,9	-	1,9
<b>Total</b>	<b>154,1</b>	<b>-</b>	<b>154,1</b>

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.