

São Paulo, 26 de março de 2018. A Rossi Residencial S.A. (BM&FBovespa: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referente ao quarto trimestre e ano de 2017.

RSID3: R\$ 6,40 por ação

Total de ações: 17.153.337

Valor de Mercado: R\$109,8 MM

Aumento de 68% nas vendas líquidas (% Rossi) 2017 vs. 2016

Redução de 38% nas despesas operacionais 2017 vs. 2016

Conclusão da renegociação de aprox. 90% da dívida corporativa

Redução de 4,5 vezes no índice Dívida Líq./PL (% Rossi) 4T17 vs. 3T17

Teleconferência

27 de março de 2018
Em Português com Tradução Simultânea
10h00 (Brasília) / 9:00 (US ET)
Número: +55 (11) 2188-0155
Código: Rossi
Replay (disponível até 02/04/2018):
Número de acesso: (+55 11) 2188-0400
Código: Rossi

**Equipe de Relações
com Investidores**

ri@rossiresidencial.com.br

+55 (11) 4058-2502

SUMÁRIO

Mensagem do CEO	3
Indicadores Operacionais e Financeiros	5
Desempenho Operacional	6
Lançamentos	6
Vendas Contratadas e VSO	6
Rescisão de Vendas	8
Estoque a Valor de Mercado	10
Entregas	12
Custos a Incorrer	12
Banco de Terrenos	13
Desempenho Financeiro	14
Receita Líquida	14
Lucro Bruto e Margem	14
Despesas Operacionais	15
Resultado Financeiro	17
Resultado a Apropriar	18
Contas a Receber	19
Imóveis a Comercializar	19
Endividamento	20
Repasse	24
Relacionamento com Auditores Independentes	25
Anexo I - Indicadores 100%	26
Anexo II – Indicadores em IFRS	27
Anexo III – Demonstração de Resultado	28
Anexo IV – Balanço Patrimonial	30
Anexo V – Estoque 100%	32
Glossário	33

MENSAGEM DO CEO

O ano de 2017 foi um ano marcante para a Rossi. Demos continuidade e aceleramos o processo de reestruturação operacional e financeira da Companhia.

O primeiro e grande passo foi dado com a conclusão da renegociação de 90% das nossas dívidas corporativas junto ao Banco Bradesco e junto ao Banco do Brasil que, em conjunto com a renegociação das dívidas operacionais (SFH) junto à CEF mencionada no Fato Relevante divulgado ao mercado no último dia 21 de dezembro, servirão de alicerce para a retomada da empresa.

Parte dessas renegociações impactaram os resultados da Companhia referentes a 2017 e outra parte impactará os resultados de 2018 e dos próximos anos, mas já encerramos o ano com um endividamento líquido de R\$ 1,7 bilhão, uma queda de 15% em relação ao 3T17 e de 14% em relação ao final de 2016 e, com isso, o índice de alavancagem da Companhia, definido pela relação entre a Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido, reduziu 4,5 vezes quando comparado ao do 3º trimestre de 2017.

Em paralelo a esse esforço de desalavancagem financeira da Companhia, também tivemos importantes avanços visando a readequação e simplificação da estrutura operacional da Companhia, tais como:

- (i) Redução das atividades em regiões não estratégicas, encerrando a parceria com o grupo RB Capital e da Joint Venture com a Construtora Capital, que possuía operações em Manaus e Belém;
- (ii) Reestruturação da área de atendimento a clientes, unificando várias áreas que até então operavam separadamente como: repasse, cobrança, retenção de clientes, relacionamento com clientes e assistência técnica; e
- (iii) Reimplantação do nosso sistema ERP, de forma a torna-lo mais flexível e aderente às simplificações feitas na estrutura da Companhia, além da migração de nossos servidores para tecnologia de nuvem.

Todas essas medidas contribuíram para uma redução de 38% nas despesas administrativas e comerciais, quando comparados este exercício e o anterior.

Acreditamos que essa reestruturação profunda, tanto financeira quanto operacional da Companhia, nos proporcionará a retomada do ciclo de lançamentos de uma maneira saudável, eficiente e controlada.

O ano de 2017 já marcou essa virada de página para a Companhia. Lançamos 1 loteamento na região de Campinas, com um VGV total de R\$ 45 milhões e que conta, até o momento, com 50% de unidades vendidas.

Já, para o futuro, imaginamos a reorganização da Companhia em 4 unidades de negócios: (i) projetos aderentes ao programa Minha Casa Minha Vida; (ii) Rossi Desenvolvedora, que terá atuação similar à da Rossi dos últimos anos, mas com foco em poucas regiões, estratégicas para a Companhia; (iii) nossa Joint Venture Norcon Rossi; e (iv) a Rossi Legado, responsável por gerir os empreendimentos lançados nos últimos anos.

Cada unidade de negócio terá uma estrutura operacional e de capital adequada ao seu tamanho e ao seu potencial de lançamentos, respeitando métricas e indicadores de eficiência e de riscos.

Como ponto de partida, nosso estoque de terrenos com potencial de lançamento nos próximos dois anos totaliza R\$ 1,3 bilhão na parte Rossi, sendo: (i) por volta de 30% aderente ao desenvolvimento de projetos no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida e (ii) o restante dividido entre áreas no estado de São Paulo, próximas a capital e à Campinas, e no estado de Sergipe, pertencentes à Norcon Rossi. Esse potencial de lançamentos poderá crescer à medida que sejam adquiridos novos terrenos e a dinâmica do mercado imobiliário permita uma gestão mais eficiente dos riscos envolvidos no negócio.

Ao longo deste ano de 2018, nosso maior desafio é realizar esta transição do modelo de gestão aproveitando todo o potencial de nossa marca, capacidade de nossa equipe e qualidade do nosso banco de terrenos e parceiros de negócios.

Esperamos que, ao longo dos próximos trimestres, a Companhia reafirme sua vocação de inovação, qualidade e compromisso com seus clientes, com o início de um novo ciclo de lançamentos de forma a alcançar um patamar consistente de geração de caixa e de retorno para seus acionistas.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni
CEO

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	4T17	4T16	Var.	2017	2016	Var.
Desempenho Operacional						
Lançamentos - 100%	-	-	-	45,4	-	-
Vendas Brutas - 100%	168,4	288,9	-41,7%	860,6	1.083,3	-20,6%
Rescisões - 100%	109,1	214,2	-49,1%	601,4	920,8	-34,7%
Vendas Líquidas - 100%	59,3	74,7	-20,6%	259,2	162,5	59,5%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	14,3	-	-
Vendas Brutas - % Rossi	136,5	235,5	-42,0%	674,8	803,1	-16,0%
Rescisões - % Rossi	83,4	168,0	-50,4%	447,6	668,1	-33,0%
Vendas Líquidas - % Rossi	53,1	67,5	-21,3%	227,2	135,0	68,3%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	76,2	170,6	-55,3%	326,0	538,0	-39,4%
Margem Bruta ¹	2,3%	19,1%	-16,8 p.p.	-21,0%	6,5%	-27,5 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	26,8%	33,5%	-6,7 p.p.	-0,1%	24,9%	-25,0 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-46,7	-6,0	-674,6%	-299,9	-190,4	-57,5%
Margem EBITDA Ajustada ³	-61,3%	-3,5%	-57,8 p.p.	-92,0%	-35,4%	-56,6 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	141,8	-86,9	-263,1%	-338,9	-514,4	34,1%
Margem Líquida	186,1%	-50,9%	237,0 p.p.	-103,9%	-95,6%	-8,3 p.p.
Dívida Líquida / PL (%) - % Rossi	513,8%	269,9%	243,9 p.p.	513,8%	269,9%	243,9 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	323,1	-63,2	611,3%	351,3	-261,7	234,2%

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

² Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

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

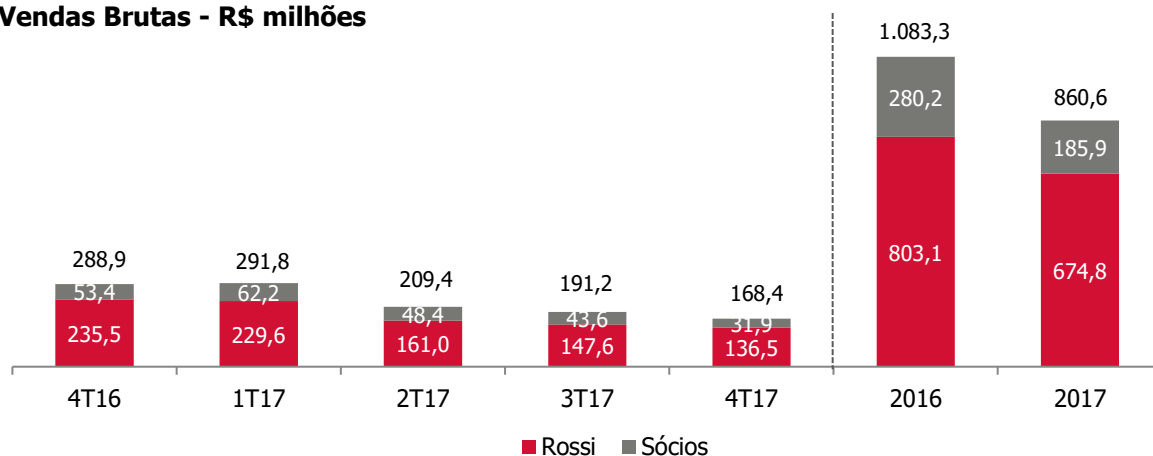
LANÇAMENTOS

No 4T17, não lançamos novos projetos. No ano de 2017, foi lançado 1 (um) empreendimento: um loteamento localizado na cidade de Campinas, com VGV de R\$ 45,4 milhões (R\$ 14,3 milhões % Rossi).

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

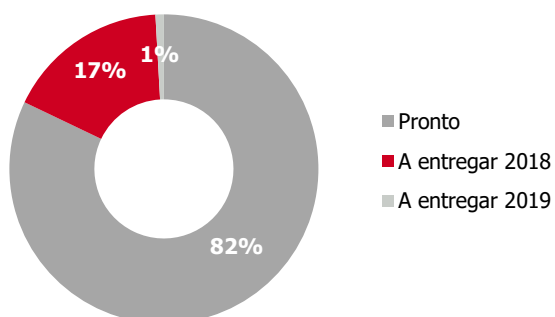
No trimestre, as Vendas Brutas Contratadas totalizaram R\$ 168,4 milhões (R\$ 136,5 milhões parte Rossi), uma queda de 42% quando comparado ao 4º Trimestre de 2016. No acumulado de 2017, houve uma queda de 16% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Vendas Brutas - R\$ milhões

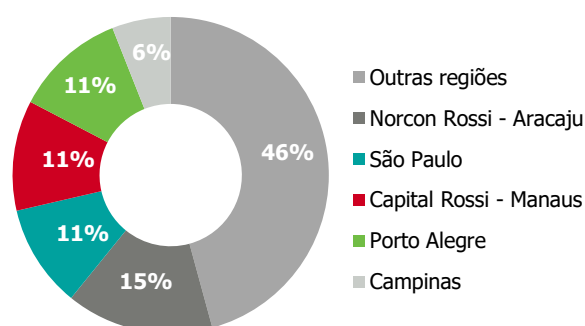


Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana. Neste trimestre, a participação da venda de unidades prontas sob o total contratado atingiu 82%. A participação das vendas de outras regiões consideradas não estratégicas atingiu 37% no acumulado do ano, em linha com a estratégia de redução de estoque nessas praças.

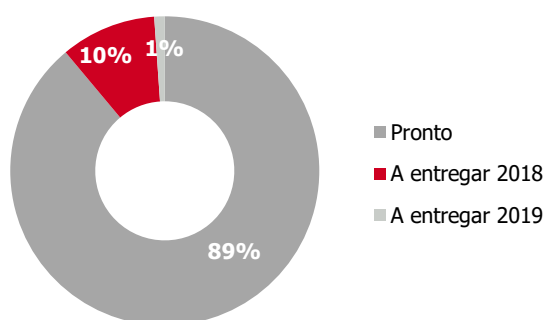
Vendas Brutas 4T17 (% Rossi) - Estágio obra



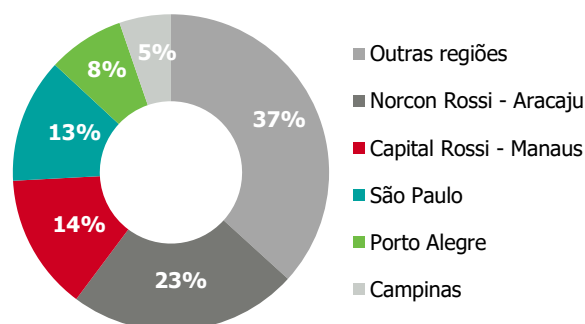
Vendas Brutas 4T17 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2017 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 2017 (% 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 quarto trimestre e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 4T17 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	7,8	-	4,0	11,8
Capital Rossi - Manaus	27,7	-	-	27,7
Norcon Rossi - Aracaju	29,2	2,3	-	31,5
Porto Alegre	9,3	6,3	-	15,5
São Paulo	2,0	12,6	-	14,6
Outras regiões	63,9	3,4	-	67,3
Total	139,8	24,6	4,0	168,4

Vendas Brutas 2017 (100%) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	31,0	-	23,8	54,8
Capital Rossi - Manaus	148,8	-	-	148,8
Norcon Rossi - Aracaju	205,5	13,2	-	218,7
Porto Alegre	38,4	14,5	-	52,8
São Paulo	56,8	36,9	-	93,8
Outras regiões	277,6	14,2	-	291,7
Total	758,1	78,8	23,8	860,6

Vendas Brutas 4T17 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	6,9	-	1,2	8,1
Capital Rossi - Manaus	15,4	-	-	15,4
Norcon Rossi - Aracaju	19,0	1,6	-	20,6
Porto Alegre	9,3	6,3	-	15,5
São Paulo	1,7	12,6	-	14,4
Outras regiões	59,1	3,4	-	62,5
Total	111,4	23,9	1,2	136,5

Vendas Brutas 2017 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	28,1	-	7,4	35,6
Capital Rossi - Manaus	94,1	-	-	94,1
Norcon Rossi - Aracaju	149,1	9,3	-	158,4
Porto Alegre	38,3	14,5	-	52,8
São Paulo	52,9	33,1	-	86,0
Outras regiões	236,1	11,9	-	248,0
Total	598,7	68,7	7,4	674,8

As tabelas a seguir apresentam a velocidade de vendas ("VSO") no trimestre e acumulada nos últimos 12 meses considerando os valores proporcionais à participação da Rossi. Nesse trimestre, apresentamos uma VSO de 17% em linha com o trimestre anterior, enquanto que no acumulado dos últimos 12 meses a VSO foi de 53%. O valor destacado como Ajustes / Reavaliações no 4T17 refere-se a transferência de unidades para o grupo RB Capital, em virtude do encerramento da parceria, comunicado ao mercado no fato relevante do último dia 09 de fevereiro.

VSO Trimestral % Rossi	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Estoque Inicial	1.239,2	1.253,1	1.056,8	842,8	813,6
Lançamentos	-	-	-	14,3	-
EI + Lançamentos	1.239,2	1.253,1	1.056,8	857,0	813,6
Vendas Brutas	(235,5)	(229,6)	(161,0)	(147,6)	(136,5)
VSO do período (%)	19,0%	18,3%	15,2%	17,2%	16,8%
Rescisões	168,0	124,3	104,8	135,3	83,4
Ajustes / Reavaliações	81,4	(91,0)	(157,8)	(31,1)	(73,6)
Estoque Final do Período	1.253,1	1.056,8	842,8	813,6	686,9

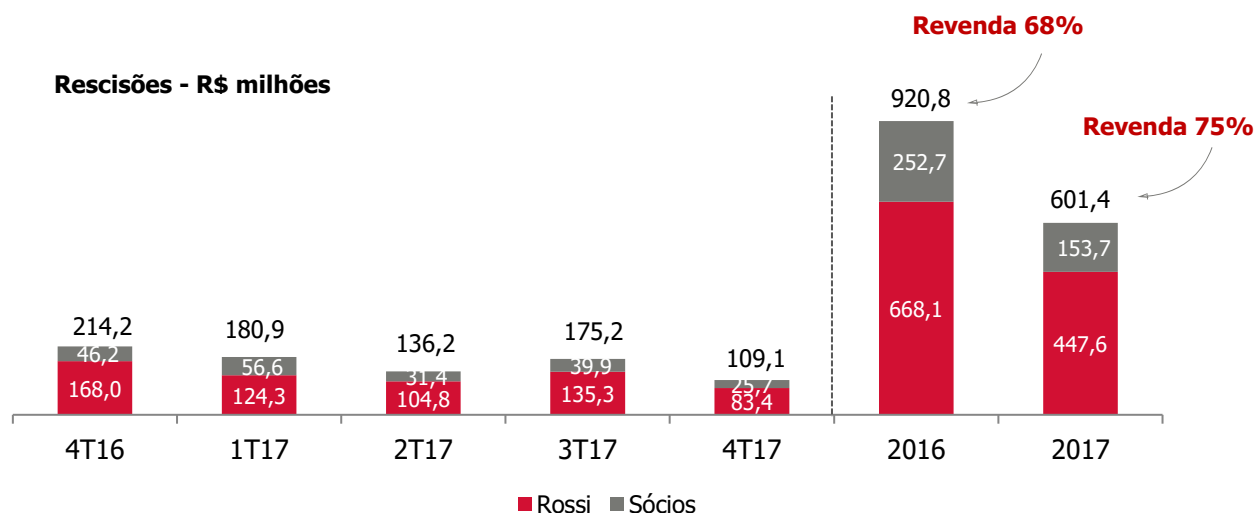
VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Estoque Inicial	1.626,4	1.549,3	1.360,0	1.239,2	1.253,1
Lançamentos	-	-	-	14,3	14,3
EI + Lançamentos	1.626,4	1.549,3	1.360,0	1.253,5	1.267,3
Vendas Brutas	(803,1)	(839,1)	(784,3)	(773,7)	(674,8)
VSO do período (%)	49,4%	54,2%	57,7%	61,7%	53,2%
Rescisões	668,1	626,7	534,7	532,4	447,6
Ajustes / Reavaliações	(238,3)	(280,1)	(267,6)	(198,6)	(353,3)
Estoque Final do Período	1.253,1	1.056,8	842,8	813,6	686,9

RESCISÃO DE VENDAS

No 4º Trimestre de 2017, as rescisões totalizaram R\$ 109,1 milhões (R\$ 83,4 milhões parte Rossi), registrando uma queda de 50% na parte Rossi, comparado ao quarto trimestre de 2016. Em relação ao acumulado do ano, houve

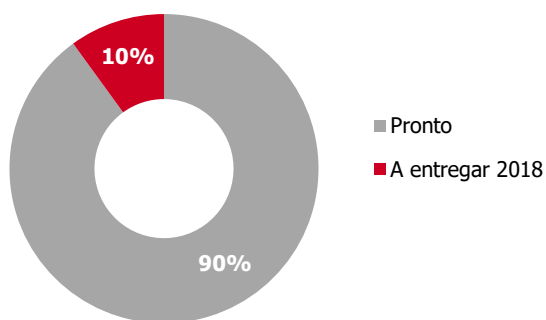
um queda de 33% na parte Rossi, comparado ao mesmo período do ano anterior. No quarto trimestre ainda houve um impacto remanescente do encerramento das operações com o grupo RB Capital, no valor de R\$ 4,5 milhões (R\$ 2,4 milhões Parte Rossi). No acumulado do ano, o impacto dessa antecipação nas rescisões foi de R\$ 65,5 milhões (R\$ 49,7 milhões Parte Rossi).

Destacamos neste trimestre um elevado índice de revenda de unidades rescindidas, atingindo 75% no acumulado do ano de 2017, ante ao índice realizado de 68% no ano de 2016.

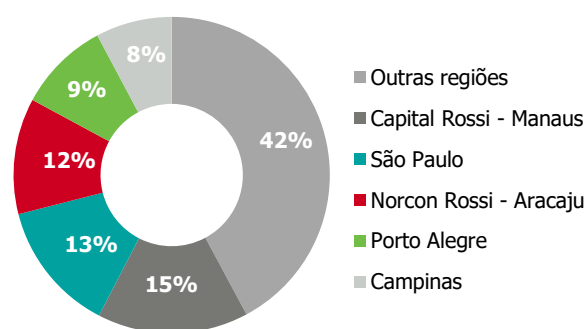


Nos gráficos a seguir, são apresentadas as rescisões (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana.

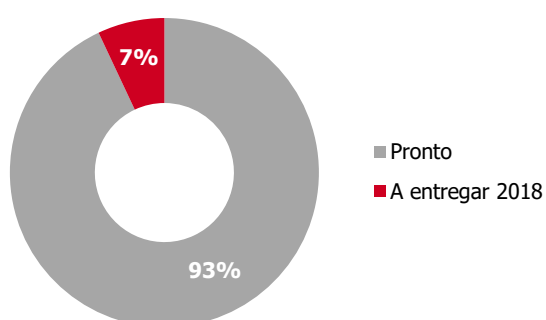
Rescisão 4T17 (% Rossi) - Estágio obra



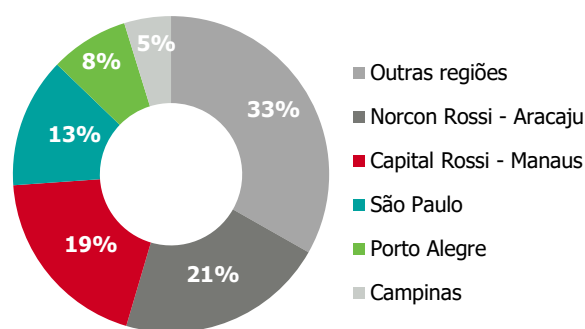
Rescisão 4T17 (% Rossi) - Região



Rescisão 2017 (% Rossi) - Estágio obra



Rescisão 2017 (% 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 quarto trimestre e no acumulado do ano:

Rescisão 4T17 (100 %) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	7,5	-	-	7,5
Capital Rossi - Manaus	22,8	0,3	-	23,1
Norcon Rossi - Aracaju	13,8	-	-	13,8
Porto Alegre	6,3	1,5	-	7,8
São Paulo	7,9	3,9	-	11,8
Outras regiões	42,2	2,9	-	45,1
Total Geral	100,5	8,6	-	109,1

Rescisão 2017 (100 %) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	23,1	-	-	23,1
Capital Rossi - Manaus	145,1	0,3	-	145,3
Norcon Rossi - Aracaju	124,6	7,2	-	131,8
Porto Alegre	32,4	3,7	-	36,1
São Paulo	57,0	9,6	-	66,6
Outras regiões	183,2	15,3	-	198,5
Total Geral	565,4	36,0	-	601,4

Rescisão 4T17 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	6,5	-	-	6,5
Capital Rossi - Manaus	12,7	0,1	-	12,9
Norcon Rossi - Aracaju	9,9	-	-	9,9
Porto Alegre	6,3	1,5	-	7,8
São Paulo	7,3	3,9	-	11,2
Outras regiões	32,3	2,9	-	35,2
Total Geral	74,9	8,5	-	83,4

Rescisão 2017 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2018	2019	Total
Campinas	21,3	-	-	21,3
Capital Rossi - Manaus	86,4	0,1	-	86,5
Norcon Rossi - Aracaju	92,4	3,2	-	95,6
Porto Alegre	32,2	3,7	-	35,9
São Paulo	50,8	8,8	-	59,6
Outras regiões	134,6	14,2	-	148,7
Total Geral	417,7	30,0	-	447,6

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado proporcional à participação da Rossi nos projetos atingiu R\$ 686,9 milhões no trimestre e foi impactado pela transferência de unidades para o grupo RB Capital, em virtude do encerramento da parceria, comunicado ao mercado no fato relevante do último dia 09 de fevereiro.

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

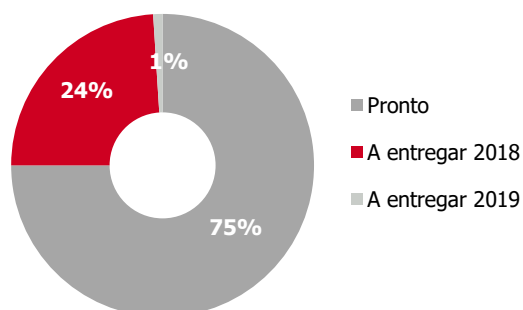
O anexo V deste relatório contém a composição do estoque na visão 100%, com o detalhamento por cidade.

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	16,1	0,4	62,2	16,0	-	-	94,6
Convencional	13,1	114,8	182,2	125,5	142,7	4,4	582,6
Segmento Econômico	7,8	0,9	0,9	-	-	-	9,6
Total	37,0	116,1	245,3	141,5	142,7	4,4	686,9

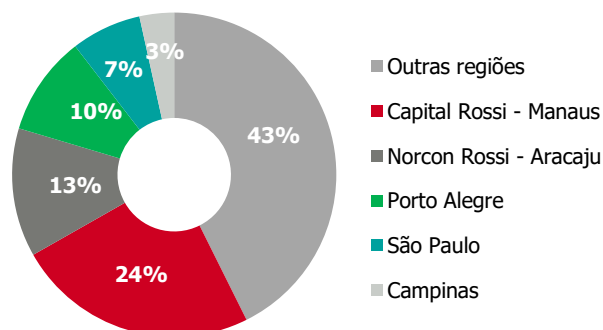
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)			
	Pronto	2018	2019	Total
Comercial	78,6	16,0	-	94,6
Convencional	424,7	153,6	4,4	582,6
Segmento Econômico	9,6	-	-	9,6
Total	512,9	169,6	4,4	686,9

Os gráficos a seguir mostram o estoque parte Rossi por estágio de andamento das obras e região metropolitana. No quarto trimestre, as unidades prontas representaram 75% do estoque total. O estoque em regiões não estratégicas representaram 43% do estoque total.

Estoque 4T17 (%Rossi) - Estágio da obra



Estoque 4T17 (%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 ant.	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Campinas	2,2	-	0,2	16,9	-	4,4	23,7
Capital Rossi - Manaus	9,4	6,8	128,5	21,2	-	-	165,8
Norcon Rossi - Aracaju	-	0,8	25,7	25,6	36,1	-	88,2
Porto Alegre	0,4	1,7	9,2	13,5	43,4	-	68,2
São Paulo	2,4	3,0	5,3	1,6	35,8	-	48,1
Outras regiões	22,6	103,8	76,4	62,7	27,4	-	292,9
Total	37,0	116,1	245,3	141,5	142,7	4,4	686,9

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)			
	Pronto	2018	2019	Total
Região Metropolitana				
Campinas	19,4	-	4,4	23,7
Capital Rossi - Manaus	149,8	16,0	-	165,8
Norcon Rossi - Aracaju	57,2	31,0	-	88,2
Porto Alegre	24,7	43,4	-	68,2
São Paulo	12,3	35,8	-	48,1
Outras regiões	249,4	43,4	-	292,9
Total	512,9	169,6	4,4	686,9

ENTREGAS

No 4º Trimestre de 2017, foi entregue 1 (um) projeto localizado na cidade de Paulínia, região de Campinas, com 125 unidades e VGV de R\$ 89,8 milhões. No acumulado do ano, foram entregues 3 projetos, 543 unidades e VGV de R\$ 227,4 milhões, considerando o VGV da data de lançamento.

A tabela abaixo detalha as unidades entregues pelo critério de habite-se, por produto:

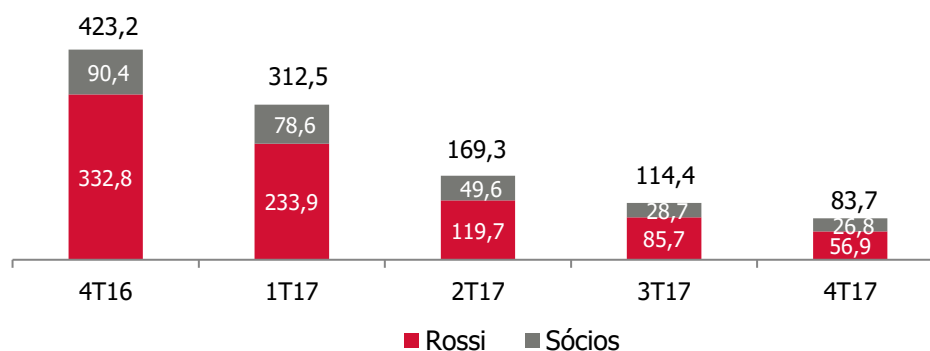
Produto	4T17		
	Unidades	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Rossi (R\$ MM)
Convencional	125	89,8	89,8
Total	125	89,8	89,8

Produto	2017		
	Unidades	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Rossi (R\$ MM)
Convencional	543	227,4	227,4
Total	543	227,4	227,4

CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). No 4T17, o custo a incorrer totalizou R\$ 83,7 milhões (R\$ 56,9 milhões parte Rossi), e apresentou uma redução de 80% quando comparado ao mesmo período de 2016. Em relação ao terceiro trimestre de 2017, houve uma queda de 27%, devido a falta de novos lançamentos e evolução natural das obras que ainda serão entregues.

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. No 4T17, houve um pequeno aumento no VGV a lançar devido a aquisição de dois terrenos, localizados nas cidades de Campinas e Hortolândia, para futuros lançamentos de empreendimentos com perfis alinhados ao Segmento Econômico, com VGV potencial de R\$ 176,8 milhões na parte Rossi. O pagamento dos terrenos será efetuado, em sua maior parte, via permuta, não havendo desembolso de caixa relevante pela Companhia.

R\$ MM	VGW 100%	VGW %Rossi
Potencial de Lançamento até 2019	1.412,7	1.295,4
Lançamento após 2019	4.152,6	2.926,0
Desmobilização	2.513,4	2.082,7
Banco de terrenos consolidado	8.078,7	6.304,0

A Rossi está em processo de revisão da estratégia de lançamentos para os próximos anos. No 4T17, o estoque de terrenos para construção e incorporação de imóveis residenciais, com potencial de lançamento até 2019 totaliza R\$ 1,4 bilhões (R\$ 1,3 bilhões parte Rossi). O montante potencial de desmobilização, disponível para venda ou cancelamento do contrato de permuta e que será utilizado para quitação de parte da dívida corporativa da Companhia recém negociada, é de R\$ 2,5 bilhão (R\$ 2,1 bilhão parte Rossi). Já, os terrenos residenciais para desenvolvimento de longo prazo é de R\$ 4,2 bilhões (R\$ 2,9 bilhões parte Rossi).

A tabela abaixo apresenta o banco de terrenos destinado à incorporação residencial, com potencial de lançamento até 2019, detalhado por região metropolitana e tipo de produto:

Região Metropolitana / Produto	Até 200 mil	R\$ 200 a R\$ 350 mil	R\$ 350 a R\$ 500 mil	R\$ 500 a R\$ 650 mil	> R\$ 750 mil	Total
Campinas	302,4	-	47,5	115,1	209,3	674,3
Norcon Rossi	-	105,1	-	-	58,1	163,2
São Paulo	-	-	-	457,9	-	457,9
Total Geral	302,4	105,1	47,5	573,0	267,4	1.295,4

Loteamento

Em seguida, demonstramos o banco de terrenos de loteamentos:

Localização	VGW 100% (R\$ MM)	VGW %Rossi (R\$ MM)	# de Lotes
Interior de São Paulo	3.200,0	1.522,0	7.713
Rio Grande do Sul	456,6	125,9	1.080
Total	3.656,7	1.647,9	8.793

DESEMPENHO FINANCEIRO

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

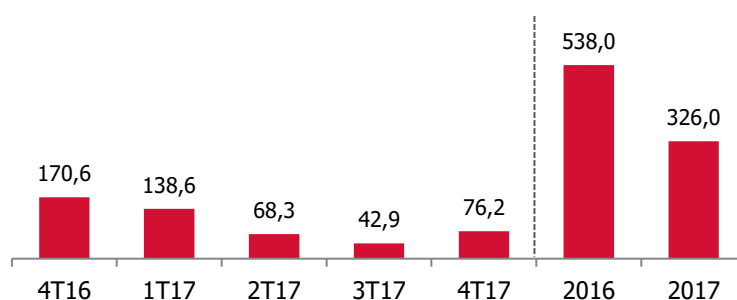
RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("Poc"), totalizou R\$ 76,2 milhões no 4T17, uma queda de 55% em comparação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 78% em relação ao 3º trimestre de 2017. No acumulado do ano, apresentamos uma redução de 39% na receita líquida apropriada em relação ao ano de 2016.

A redução no acumulado do ano, foi provocada principalmente: (i) pela deflação apurada pelo IGP-M e seu consequente impacto na correção monetária do Contas a Receber de unidades prontas e (ii) pelo mix de vendas entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas.

R\$ MM	4T17	4T16	Var. (%)	2017	2016	Var. (%)
Venda de imóveis e serviços	76,2	170,6	-55,4%	326,0	538,0	-39,4%
Receita Operacional Líquida	76,2	170,6	-55,4%	326,0	538,0	-39,4%

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 74,4 milhões no 4T17, apresentando uma redução de 46% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, houve uma redução de 22% em relação ao acumulados de 2016.

R\$ MM	4T17	4T16	Var. (%)	2017	2016	Var. (%)
Obras + Terrenos	55,7	113,4	50,9%	326,2	404,2	19,3%
Encargos financeiros	18,7	24,7	24,2%	68,3	98,9	31,0%
Custos dos imóveis e serviços	74,4	138,1	46,1%	394,5	503,1	21,6%

LUCRO E MARGEM BRUTA

O Lucro Bruto ajustado do trimestre atingiu R\$ 20,4 milhões com margem bruta ajustada de 27%. No acumulado do ano, a margem bruta ajustada foi de -0,1% em virtude, principalmente, da deflação apurada pelo IGP-M ao longo de 2017 e seu consequente impacto na correção monetária do Contas a Receber de unidades prontas.

R\$ MM	4T17	4T16	Var. (%)	2017	2016	Var. (%)
Lucro Bruto	1,8	32,5	-94,6%	-68,5	34,9	-296,3%
Margem Bruta (%)	2,3%	19,1%	-16,7 p.p.	-21,0%	6,5%	-27,5 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	20,4	57,2	-64,2%	-0,2	133,8	-100,1%
Margem Bruta Ajustada (%)	26,8%	33,5%	-6,7 p.p.	-0,1%	24,9%	-24,9 p.p.

(¹) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

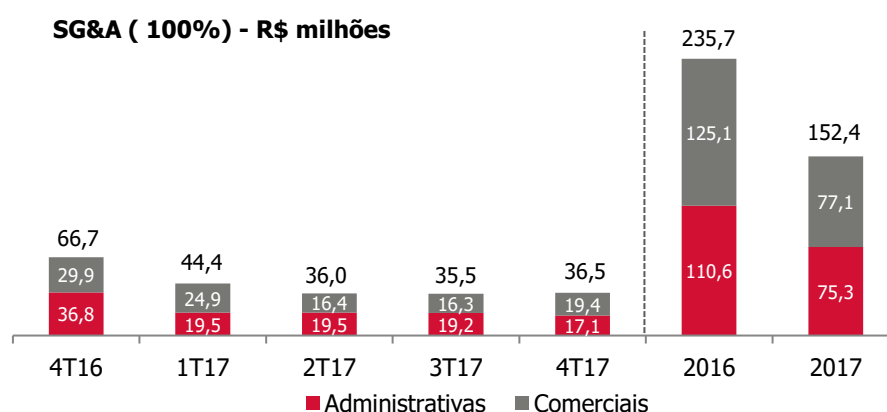
DESPESAS OPERACIONAIS

Conforme mencionado anteriormente, uma parte significativa da operação não é consolidada, porém a maior parte das despesas é centralizada na matriz, distorcendo a análise em IFRS. Para permitir maior comparabilidade e complementar as informações já divulgadas, segue abaixo a tabela demonstrando os valores 100% das operações, e percentuais em relação à receita líquida 100%, independentemente do critério de consolidação.

Alinhado à estratégia de redução de custos, houve uma queda de 32% nas despesas administrativas (100%) no acumulado do ano de 2017 ante o mesmo período de 2016. Já as despesas comerciais foram reduzidas em 38% em relação ao ano de 2016.

R\$ MM	4T17	4T16	Var. (%)	2017	2016	Var. (%)
Administrativas (a)	17,1	36,8	-53,5%	75,3	110,6	-31,9%
Comerciais (b)	19,4	29,9	-35,2%	77,1	125,1	-38,4%
Administrativas / Receita Líquida	14,2%	16,9%	-2,7 p.p.	14,8%	13,7%	1,2 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	16,1%	13,8%	2,4 p.p.	15,2%	15,5%	-0,3 p.p.
(a) + (b)	36,5	66,7	-45,3%	152,4	235,7	-35,3%
(a) + (b) / Receita Líquida	30,4%	30,7%	-0,3 p.p.	30,0%	29,1%	0,9 p.p.

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



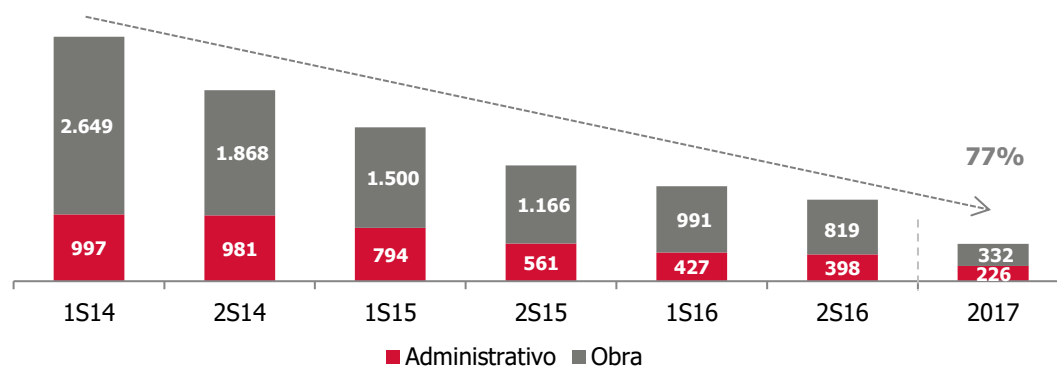
De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 14,6 milhões no 4º trimestre e R\$ 63,0 milhões no ano de 2017, registrando uma redução de 52% e de 32% em relação ao 4T16 e ao ano de 2016, respectivamente. Em relação as despesas comerciais, a companhia registrou uma redução nos gastos de 36% no trimestre e de 46% no acumulado do ano, devido a falta de novos lançamentos e em linha com a estratégia de redução de custos.

R\$ MM	IFRS					
	4T17	4T16	Var. (%)	2017	2016	Var. (%)
Administrativas (a)	14,6	30,4	-52,0%	63,0	93,3	-32,5%
Comerciais (b)	10,4	16,2	-35,8%	39,8	73,3	-45,7%
Administrativas / Receita Líquida	19,2%	17,8%	1,3 p.p.	19,3%	17,3%	2,0 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	13,7%	9,5%	4,2 p.p.	12,2%	13,6%	-1,4 p.p.
(a) + (b)	25,0	46,6	-46,4%	102,8	166,6	-38,3%
(a) + (b) / Receita Líquida	32,8%	27,3%	5,5 p.p.	31,5%	31,0%	0,6 p.p.

É importante destacar o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014 quando houve redução de 77% do quadro de colaboradores administrativos.

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

Movimentação do quadro de colaboradores



OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 66,9 milhões no 4º Trimestre de 2017 ante R\$ 15,9 milhões no mesmo período de 2016. No acumulado do ano, as outras despesas operacionais foram de R\$ 169,5 milhões ante o realizado em 2016 no valor de R\$ 134,1 milhões, sofrendo um aumento de 26%. O aumento na despesas operacionais líquidas no 4T17 é decorrente da provisão de aproximadamente R\$ 49,0 milhões para ajuste a valor recuperável do estoque de unidades prontas e terrenos disponíveis para construção (impairment), devido a deterioração nos preços de mercado desses ativos.

RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do resultado das empresas controladas, segmentado entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas. É possível observar que a margem bruta ajustada pela exclusão dos encargos financeiros das empresas não consolidadas é superior a das consolidadas, pois é composta principalmente pelas JVs, Norcon Rossi (Aracaju) e Capital Rossi (Manaus), empresas líderes nos seus mercados de atuação.

R\$ MM	2017		
	IFRS	Não Consolidado	100%
Receita Líquida	326,0	181,3	507,4
Custos dos imóveis e serviços	(394,5)	(205,0)	(599,5)
Obras + Terrenos	(326,2)	(150,2)	(476,4)
Encargos Financeiros	(68,3)	(54,8)	(123,1)
Lucro Bruto	(68,5)	(23,7)	(92,2)
Margem Bruta (%)	-21,0%	-13,1%	-18,2%
Lucro Bruto ex juros	(0,2)	31,1	31,0
Margem Bruta ex juros (%)	-0,1%	17,2%	6,1%

EBITDA

O EBITDA Ajustado foi negativo em R\$ 46,7 milhões no trimestre, com margem ajustada de -61,3%. Os principais impactos no EBITDA estão descritos nos itens Lucro Bruto e despesas operacionais.

R\$ MM	4T17	4T16	Var. (%)	2017	2016	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	141,8	-86,9	263,1%	-338,9	-514,4	34,1%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	-262,5	59,3	542,7%	-80,2	215,6	137,2%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	1,0	-2,4	-142,3%	-4,9	0,8	-738,9%
(+) Depreciação e Amortização	4,4	4,7	6,2%	17,8	19,9	10,4%
(+/-) Minoritários	0,7	-5,5	-113,3%	-11,9	-14,1	-16,0%
EBITDA¹	-114,6	-30,8	-271,8%	-418,0	-292,3	-43,0%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	18,7	24,7	24,2%	68,3	98,9	31,0%
(+/-) Plano de Opções	0,2	0,1	20,1%	0,9	2,9	-70,7%
(+) Ajuste do Estoque a Valor Recuperável	49,0	0,0	-	49,0	0,0	-
EBITDA Ajustado²	-46,7	-6,0	-674,6%	-299,9	-190,4	-57,5%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-61,3%	-3,5%	-57,8 p.p.	-92,0%	-35,4%	-56,6 p.p.

¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido atingiu R\$ 262,5 milhões no 4º Trimestre de 2017 e R\$ 80,2 milhões no acumulado de 2017. As receitas financeiras foram impactadas pelos descontos financeiros obtidos junto às instituições financeiras, no âmbito da renegociação das dívidas corporativas, concluídas conforme fato relevante divulgado ao mercado no último dia 16 de março. O principal impacto positivo nas despesas financeiras em relação ao 4T16 deve-se ao ganho apurado da taxa DI, utilizada para correção das dívidas corporativas no período.

Para efeito comparativo, adicionamos no quadro abaixo, o resultado financeiro pro forma, desconsiderando os efeitos positivos da renegociação das dívidas que impactaram o resultado financeiro:

R\$ MM	4T17	4T16	Var. (%)	2017	2016	Var. (%)
Receitas Financeiras (pro-forma)	4,4	7,9	-43,5%	20,9	38,1	-45,2%
Despesas Financeiras	-57,4	-67,1	14,5%	-256,1	-253,7	-1,0%
Resultado Financeiro (pro forma)	-52,9	-59,3	10,7%	-235,2	-215,6	-9,1%
Descontos Obtidos	315,4	-	-	315,4	-	-
Resultado Financeiro	262,5	-59,3	542,7%	80,2	-215,6	137,2%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 4º trimestre de 2017 a Rossi apurou um lucro líquido de R\$ 141,8 milhões, como detalhado nos itens acima. Já, no acumulado do ano, o prejuízo acumulado totalizou R\$ 338,9 milhões. Ambos os números foram impactados de forma relevante pelos efeitos da renegociação das dívidas corporativas e, se desconsiderássemos esse efeito, os prejuízos apurados no 4T17 e em 2017 seriam, respectivamente, de R\$ 173,6 milhões e R\$ 654,3 milhões.

RESULTADO A APROPRIAR

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

R\$ MM	4T17	3T17	Var. (%)
Receita Bruta a Apropriar	37,7	61,8	-39,0%
Custos (s/ encargos financeiros)	-25,2	-45,1	-44,0%
Lucro Bruto a Apropriar	12,4	16,7	-25,5%
Margem a Apropriar (%)	33,0%	27,0%	6,0 p.p.

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

R\$ MM	2018
Consolidado	37,7
Não consolidado	43,1
Receita a apropriar	80,7
Consolidado	(25,2)
Não consolidado	(32,9)
Custo a apropriar	(58,2)
Consolidado	33,0%
Não consolidado	23,6%
Margem a apropriar	28,0%

A margem bruta a apropriar dos projetos consolidados é superior a dos não consolidados, em virtude do impacto do empreendimento lançado no 3T17 que, por ser do segmento de loteamentos, 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\$ 906,3 milhões, registrando uma queda de 7% em relação ao trimestre anterior.

R\$ MM	4T17	3T17	Var. (%)
Curto Prazo	767,0	781,0	-1,8%
Unidades em obras	44,9	138,3	-67,5%
Unidades prontas	693,7	614,2	12,9%
Terrenos a receber	28,4	28,5	-0,1%
Longo Prazo	104,3	123,1	-15,3%
Unidades em obras	5,4	20,7	-73,7%
Unidades prontas	98,9	102,4	-3,4%
Total	871,3	904,0	-3,6%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	30,8	58,6	-47,4%
Longo Prazo	4,2	9,2	-54,4%
Total	35,0	67,8	-48,3%
Total do contas a receber	906,3	971,8	-6,7%

DESMOBILIZAÇÃO / VENDA DE ATIVOS

Foi concluída neste trimestre a venda de mais 1 (um) terreno. Essa venda e as concretizadas em trimestres passados, majoritariamente em áreas consideradas não estratégicas para futuros lançamentos, contribuíram para um recebimento total de R\$ 4,3 milhões no 4º trimestre de 2017 e R\$ 65,7 milhões no acumulado do ano.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. A redução dos imóveis concluídos foram impactados: (i) pelas vendas líquidas ocorridas no período; (ii) pela transferência de unidades ao Grupo RB Capital, em função do encerramento da parceria; e (iii) pela provisão para ajuste a valor recuperável das unidades e terrenos em estoque (impairment), devido a deterioração nos preços de mercado desses ativos.

R\$ MM	4T17	3T17	Var. (%)
Imóveis concluídos	219,5	349,6	-37,2%
Imóveis em construção	271,8	265,5	2,4%
Terrenos para futuras instalações	477,5	502,7	-5,0%
Materiais	2,2	2,7	-19,6%
Adiantamento de fornecedores	2,5	2,3	5,9%
Encargos capitalizados	39,9	43,8	-8,8%
Total	1.013,4	1.166,7	-13,1%

OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 28 de junho de 2017, a Companhia divulgou Fato Relevante, comunicando aos seus acionistas a decisão tomada em conjunto com o Grupo RB de encerrar operações conduzidas em parceria desde 2011, realizando o seu passivo obrigacional com unidades autônomas de projetos de incorporação imobiliária desenvolvidos pela Companhia ou por suas controladas.

Em 31 de dezembro de 2017, a dívida foi totalmente quitada encerrando o saldo de outras contas a pagar com parceiros de negócios no valor de R\$ 113,9 milhões, conforme pode ser verificado nas demonstrações financeiras.

Em 09 de fevereiro de 2018, foi divulgado novo Fato Relevante comunicando o encerramento formal da parceria, após registros de todos os atos societários junto aos órgãos competentes.

ENDIVIDAMENTO

A Rossi encerrou o 4T17 com uma posição de caixa de R\$ 46,7 milhões e endividamento total de R\$ 1,8 bilhão. Registramos no trimestre geração de caixa de R\$ 301,5 milhões na visão IFRS e R\$ 337,9 milhões, na visão 100%.

No 4T17, a composição da dívida corporativa já foi atualizada com os efeitos imediatos (descontos obtidos) da renegociação firmada junto às instituições financeiras, concluídas conforme Fato Relevante divulgado no dia 16 de março.

Em resumo, a companhia acordou com o Banco Bradesco a reestruturação de dívidas no valor aproximado de R\$ 1,0 bilhão. Como principal medida estabelecida, destaca-se a quitação parcial dos valores devidos pela Companhia por meio de ativos que já fazem parte da cesta de garantias constituída para suportar as atuais operações financeiras. O impacto estimado dessa iniciativa sobre o saldo total da dívida poderá atingir até R\$ 755 milhões, sendo que aproximadamente R\$ 315 milhões referem-se a descontos obtidos na negociação e tiveram impacto imediato nas demonstrações financeiras de 2017. O restante será consumado ao longo de 2018, à medida que as transferências de todos esses ativos sejam formalizadas.

O saldo remanescente, será quitado pela Companhia nos próximos 7 (sete) anos, com 2 (dois) anos de carência para valores de principal e juros, e escalonamento do percentual amortizado ano a ano, iniciando as amortizações no terceiro ano em 5% (cinco por cento) do saldo devedor total e encerrando-se no sétimo e último ano do contrato em 55% (cinquenta e cinco por cento) do saldo devedor total.

Junto ao Banco do Brasil, a companhia também chegou a um acordo para a reestruturação das suas dívidas corporativas, que atualmente têm valor aproximado de R\$ 250 milhões. Parte deste montante, aproximadamente 35%, será quitado ao longo dos próximos 3 (três) anos com recebimentos provenientes da venda de imóveis (apartamentos prontos e terrenos), que já fazem parte da cesta de garantias constituída para suportar as atuais operações financeiras. O saldo remanescente também terá prazo de pagamento estendido para melhor adequação ao Fluxo de Caixa futuro da Companhia.

A implementação da reestruturação de dívida feita com o Banco do Brasil será consumada com a assinatura de novos instrumentos que já estão sendo elaborados pelas partes e, por isso, os novos termos negociados ainda não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao ano de 2017.

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	4T17	3T17	Var. (%)
Curto Prazo	613,3	806,5	-24,0%
Financiamento para construção	547,4	641,2	-14,6%
SFH	267,7	387,2	-30,9%
CCB ¹	279,7	254,0	10,1%
Capital de Giro	56,7	154,7	-63,4%
Cessão de Crédito	9,2	10,6	-13,3%
Longo Prazo	1.141,5	1.260,0	-9,4%
Financiamento para construção	777,9	1.008,2	-22,8%
SFH	360,9	279,8	29,0%
CCB ¹	416,9	728,3	-42,8%
Capital de Giro	350,7	251,8	39,3%
Cessão de Crédito	12,9	-	0,0%
Dívida Bruta	1.754,8	2.066,5	-15,1%
Disponibilidades financeiras	46,7	56,8	-17,9%
Dívida Líquida	1.708,2	2.009,7	-15,0%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	461,7%	835,9%	-44,8%
Geração (Consumo) de Caixa	301,5	(3,7)	8249,2%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

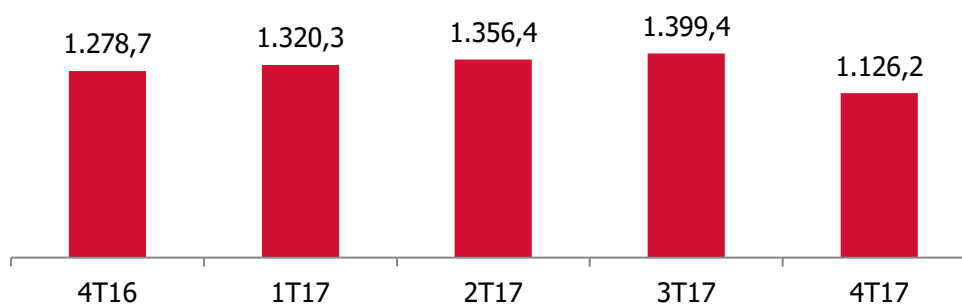
Mantendo a transparência na divulgação de informações que permitam aos agentes econômicos entender a situação atual das operações da Rossi, as tabelas a seguir apresentam o endividamento da companhia em duas visões complementares ao IFRS: (i) 100% das empresas, independentemente do critério de consolidação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

R\$ MM	100%				
	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Dívida Bruta	2.713,4	2.709,2	2.605,4	2.552,0	2.212,6
Disponibilidades financeiras	144,7	162,8	104,3	66,0	64,5
Dívida Líquida	2.568,6	2.546,3	2.501,1	2.486,0	2.148,1
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	350,2%	453,2%	635,9%	1034,0%	580,7%
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(60,7)	22,3	45,2	15,1	337,9
Geração (Consumo) de Caixa LTM					420,5

R\$ MM	Proporcional				
	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Dívida Bruta	2.387,7	2.410,6	2.340,5	2.311,4	1.985,8
Disponibilidades financeiras	101,4	141,0	85,3	53,2	50,8
Dívida Líquida	2.286,3	2.269,5	2.255,2	2.258,1	1.935,0
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	319,9%	411,2%	577,5%	959,1%	513,8%
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(63,2)	16,8	14,3	(3,0)	323,1
Geração (Consumo) de Caixa LTM					351,3

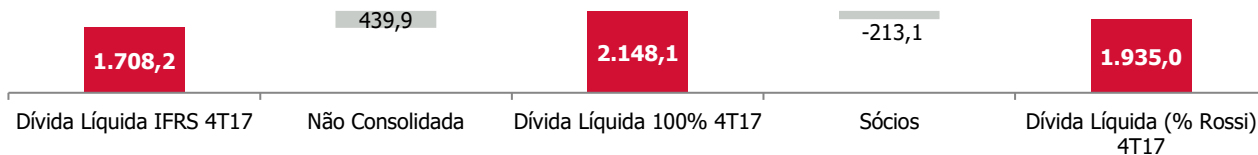
R\$ MM	IFRS				
	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Dívida Bruta	2.042,4	2.102,5	2.074,5	2.066,5	1.754,8
Disponibilidades financeiras	62,5	119,7	68,5	56,8	46,7
Dívida Líquida	1.979,9	1.982,7	2.006,0	2.009,7	1.708,2
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	269,9%	352,9%	510,0%	835,9%	461,7%
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	(53,5)	(2,8)	(23,3)	(3,7)	301,5
Geração (Consumo) de Caixa LTM					271,8

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões



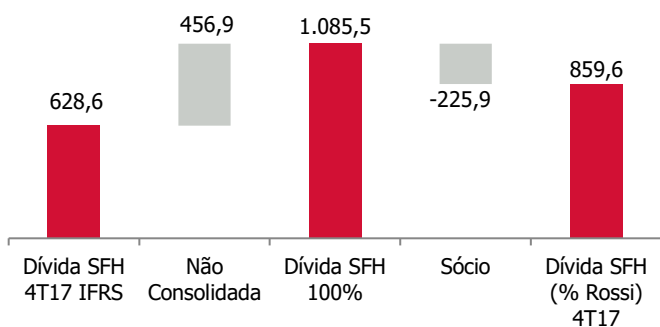
Em seguida, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhoes

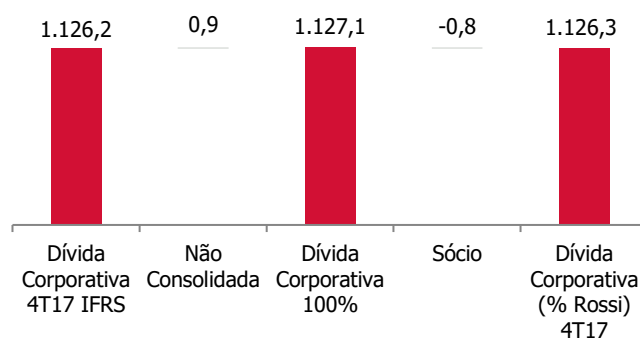


Os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades nas 3 visões:

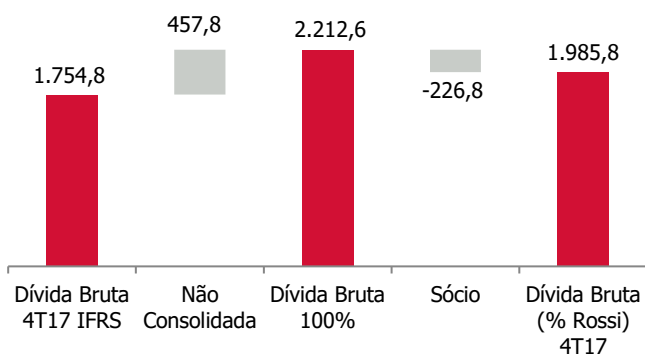
Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM



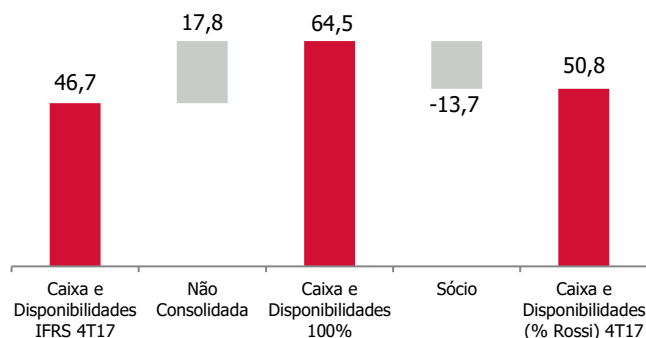
Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM



Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM



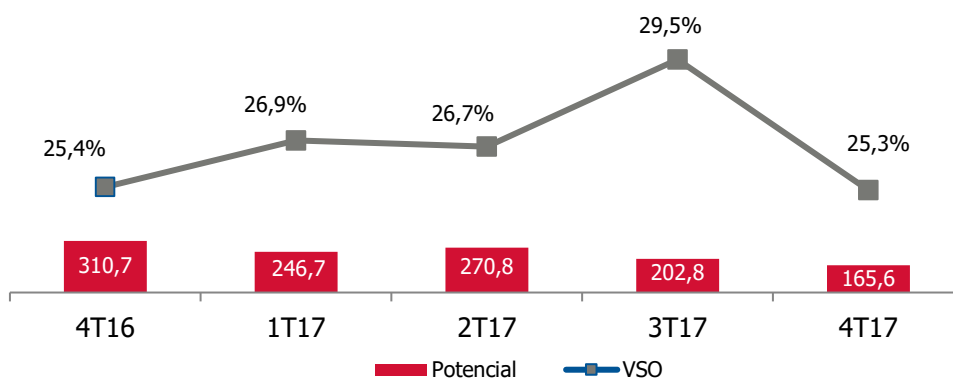
Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM



REPASSE

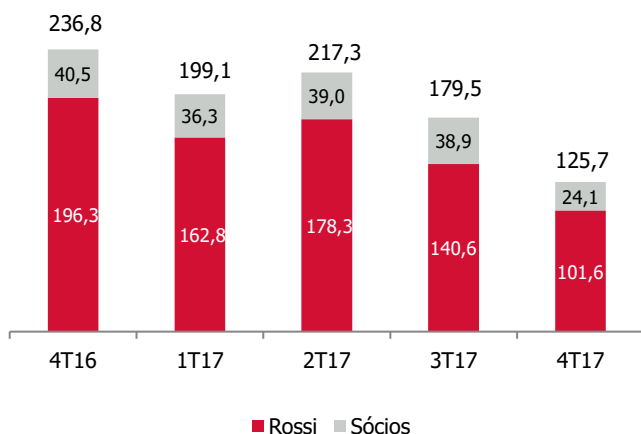
O gráfico a seguir apresenta o indicador trimestral que mensura a eficiência do repasse. Nas barras vermelhas estão os valores potenciais de repasse, ou seja, o somatório do saldo devedor das unidades que já possuem averbação do habite-se e possibilidade de repasse junto às instituições financeiras. 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 quarto trimestre atingiu 25%.

Velocidade de Repasse - VSO

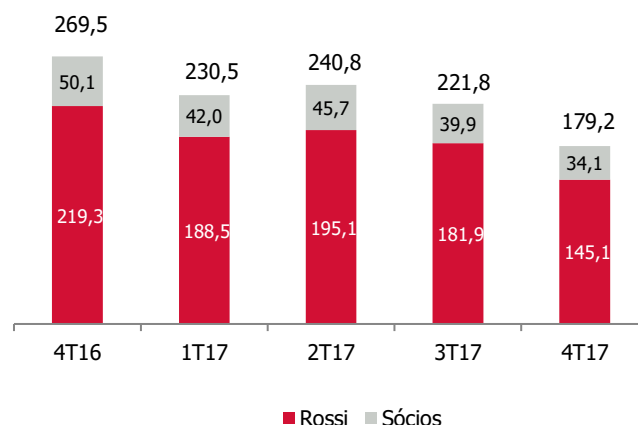


A entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 179,2 milhões no trimestre (R\$ 145,1 milhões na Parte Rossi), uma queda de 19% em relação ao trimestre anterior. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada 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 em 2017: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações contábeis.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.

ANEXO I | INDICADORES 100%- R\$ MILHÕES

VSO Trimestral 100%	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Estoque inicial	1.814,8	1.595,5	1.444,0	1.118,0	1.108,7
Lançamentos	-	-	-	45,4	-
EI + Lançamentos	1.814,8	1.595,5	1.444,0	1.163,4	1.108,7
Vendas Brutas	(288,9)	(291,8)	(209,4)	(191,2)	(168,4)
VSO do período (%)	15,9%	18,3%	14,5%	16,4%	15,2%
Rescisão	214,2	180,9	136,2	175,2	109,1
Ajustes/Reavaliação	(144,6)	(40,6)	(252,9)	(38,7)	(112,3)
Estoque final do período	1.595,5	1.444,0	1.118,0	1.108,7	937,0

VSO acumulada em 12 meses 100%	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Estoque inicial	2.313,7	2.215,5	1.944,5	1.814,8	1.595,5
Lançamentos	-	-	-	45,4	45,4
EI + Lançamentos	2.313,7	2.215,5	1.944,5	1.860,2	1.640,9
Vendas Brutas	(1.083,3)	(1.118,4)	(1.017,7)	(981,3)	(860,6)
VSO do período (%)	46,8%	50,5%	52,3%	52,8%	52,4%
Rescisão	920,8	876,9	734,6	706,5	601,4
Ajustes/Reavaliação	(555,7)	(530,1)	(543,5)	(476,8)	(444,7)
Estoque final do período	1.595,5	1.444,0	1.118,0	1.108,7	937,0

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Estoque inicial	976,7	848,9	623,9	524,7	520,7
Lançamentos	-	-	-	45,4	-
EI + Lançamentos	976,7	848,9	623,9	570,1	520,7
Vendas Brutas	(145,3)	(140,4)	(112,7)	(101,4)	(98,9)
VSO do período (%)	14,9%	16,5%	18,1%	17,8%	19,0%
Rescisão	73,4	83,8	70,7	95,4	61,1
Ajustes/Reavaliação	(55,9)	(168,4)	(57,2)	(43,4)	(87,9)
Estoque final do período	848,9	623,9	524,7	520,7	394,9

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Estoque inicial	838,1	746,6	820,1	593,3	588,0
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	838,1	746,6	820,1	593,3	588,0
Vendas Brutas	(143,6)	(151,4)	(96,7)	(89,7)	(69,5)
VSO do período (%)	17,1%	20,3%	11,8%	15,1%	11,8%
Rescisão	140,8	97,1	65,5	79,8	48,0
Ajustes/Reavaliação	(88,7)	127,8	(195,6)	4,6	(24,4)
Estoque final do período	746,6	820,1	593,3	588,0	542,1

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	4T17	4T16	Var. (%)
Receita Operacional Bruta			
Venda de imóveis e serviços	78.250	168.781	-54%
Impostos sobre vendas	-2.073	1.833	-213%
Receita Operacional Líquida	76.176	170.614	-55%
Custo dos imóveis e serviços	-74.411	-138.101	46%
Obras e terrenos	-55.727	-113.444	51%
Encargos financeiros	-18.684	-24.658	24%
Lucro Bruto	1.765	32.513	-95%
Margem Bruta	2,3%	19,1%	-16,7 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	26,8%	33,5%	-6,7 p.p.
Despesas Operacionais	-120.740	-68.029	-77%
Administrativas	-14.555	-30.371	52%
Comerciais	-10.426	-16.161	35%
Depreciação e Amortização	-4.410	-4.699	6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-24.401	-892	-2636%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-66.948	-15.906	-321%
Lucro antes do Resultado Financeiro	-118.975	-35.516	-235%
Resultado Financeiro	262.474	-59.289	-543%
Receita Financeira	319.855	7.855	3972%
Despesa Financeira	-57.381	-67.144	15%
Lucro (Prejuízo) Operacional	143.499	-94.805	-251%
Margem Operacional	188,4%	-55,6%	243,9 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-1.471	-3.020	51%
IR e Contribuição Social Diferido	464	5.400	-91%
Minoritários	-729	5.498	-113%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	141.763	-86.927	-263%
Margem Líquida	186,1%	-50,9%	237,0 p.p.

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Cont.)

DRE (R\$ mil)	2017	2016	Var. (%)
Receita Operacional Bruta			
Venda de imóveis e serviços	327.201	555.612	-41%
Impostos sobre vendas	-1.173	-17.610	93%
Receita Operacional Líquida	326.028	538.002	-39%
Custo dos imóveis e serviços	-394.492	-503.127	22%
Obras e terrenos	-326.194	-404.188	19%
Encargos financeiros	-68.298	-98.940	31%
Lucro Bruto	-68.464	34.875	-296%
Margem Bruta	-21,0%	6,5%	-27,5 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	-0,1%	24,9%	-24,9 p.p.
Despesas Operacionais	-367.343	-347.014	-6%
Administrativas	-62.968	-93.302	33%
Comerciais	-39.849	-73.259	46%
Depreciação e Amortização	-17.784	-19.852	10%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-77.283	-26.466	-192%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-169.459	-134.135	-26%
Lucro antes do Resultado Financeiro	-435.807	-312.139	-40%
Resultado Financeiro	80.192	-215.592	-137%
Receita Financeira	336.288	38.064	783%
Despesa Financeira	-256.096	-253.656	-1%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-355.615	-527.731	33%
Margem Operacional	-109,1%	-98,1%	-11,0 p.p.
Provisão para IR e Contribuição Social	-4.946	-13.635	64%
IR e Contribuição Social Diferido	9.808	12.874	-24%
Minoritários	11.862	14.119	-16%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-338.891	-514.373	34%
Margem Líquida	-103,9%	-95,6%	-8,3 p.p.

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	4T17	3T17	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	29.572	33.125	-10,7%
Títulos e valores mobiliários	17.092	23.711	-27,9%
Contas a receber de clientes	766.998	780.948	-1,8%
Imóveis a comercializar	535.902	663.982	-19,3%
Outros créditos	107.618	116.133	-7,3%
Total do ativo circulante	1.457.182	1.617.899	-9,9%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	104.284	123.067	-15,3%
Imóveis a comercializar	477.477	502.690	-5,0%
Depósitos judiciais	90.826	103.251	-12,0%
Partes relacionadas	119.954	185.763	-35,4%
Adiantamento a parceiros de negócios	473.810	473.187	0,1%
Investimentos	1.046.836	1.122.567	-6,7%
Imobilizado	16.096	18.228	-11,7%
Intangível	53.588	52.023	3,0%
Total do Não Circulante	2.382.871	2.580.776	-7,7%
Total do Ativo	3.840.053	4.198.675	-8,5%

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	4T17	3T17	Var. (%)
Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	613.300	806.530	-24,0%
Fornecedores	60.087	54.166	10,9%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	119.702	120.162	-0,4%
Salários e encargos sociais	7.759	8.219	-5,6%
Impostos e contribuições a recolher	24.044	22.549	6,6%
Participação dos administradores e empregados a pagar	590	1.798	-67,2%
Adiantamento de cliente	164.260	192.877	-14,8%
Partes relacionadas	831.164	845.894	-1,7%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	34.155	34.714	-1,6%
Outras contas a pagar	146.745	245.379	-40,2%
Total do Circulante	2.001.806	2.332.288	-14,2%
Não Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	1.141.519	1.259.982	-9,4%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.727	5.125	-7,8%
Impostos e contribuições a recolher	31.449	31.061	1,2%
Provisões para riscos	92.050	89.851	2,4%
Provisões para garantias de obras	14.375	16.560	-13,2%
Impostos e contribuições diferidos	31.459	31.715	-0,8%
Provisões para perdas de investimento	80.100	114.330	-29,9%
Outras contas a pagar	72.623	77.346	-6,1%
Total do Não Circulante	1.468.302	1.625.970	-9,7%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.611.390	2.611.390	0,0%
Ações em tesouraria	-83.313	-83.313	0,0%
Reservas de capital	69.994	69.841	0,2%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-2.221.467	-2.363.230	-6,0%
Total do Patrimônio Líquido	376.604	234.688	60,5%
Participação dos não controladores	(6.659)	5.729	-216,2%
Total do Passivo	3.840.053	4.198.675	-8,5%

ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões)	Pronto	2018	2019	Total
Manaus	293,8	32,0	-	325,8
Aracaju	92,2	44,2	-	136,5
Curitiba	70,2	-	-	70,2
Porto Alegre	22,3	43,4	-	65,8
Brasília	55,0	-	-	55,0
Ribeirão Preto	48,2	-	-	48,2
Duque de Caxias	41,5	-	-	41,5
Rio de Janeiro	7,3	32,3	-	39,7
Barueri	-	35,8	-	35,8
Belém	-	22,2	-	22,2
Paulínia	16,9	-	-	16,9
Campinas	2,2	-	14,1	16,3
Jaboatão dos Guararapes	15,4	-	-	15,4
Londrina	13,9	-	-	13,9
Belo Horizonte	9,2	-	-	9,2
São Paulo	7,7	-	-	7,7
Ananindeua	4,8	-	-	4,8
Santos	3,6	-	-	3,6
Xangri-Lá	2,4	-	-	2,4
Recife	1,1	-	-	1,1
Nova Iguaçu	0,7	-	-	0,7
Fortaleza	0,4	-	-	0,4
Itaboraí	0,4	-	-	0,4
Natal	0,3	-	-	0,3
Parnamirim	-	-	-	-
Hortolândia	0,2	-	-	0,2
Salvador	0,1	-	-	0,1
São José do Rio Preto	-	-	-	-
Goiânia	-	-	-	-
Outras Regiões	2,7	-	-	2,7
Total	712,9	210,0	14,1	937,0

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