

São Paulo, 27 de março de 2019. A Rossi Residencial S.A. (B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity), anuncia os resultados referente ao quarto trimestre e acumulado do ano de 2018.

RSID3: R\$ 4,72 por ação

Total de ações: 17.153.337

Valor de Mercado: R\$ 81,0 MM

Eficiência de revenda de 73% nas unidades distratadas no ano de 2018

GVV Entregue de R\$ 216 milhões (parte Rossi) em 2018

GVV Adquirido de R\$ 576 milhões em 2018 para Lançamento no Seg. Econômico

Redução de 30% nas Despesas Administrativas 2018 vs. 2017

Geração de Caixa de R\$ 365 milhões (parte Rossi) em 2018

Teleconferência

28 de Março de 2018
Em Português com Tradução Simultânea
10h00 (Brasília) / 09:00 (US ET)
Número: +55 (11) 2188-0155
Código: Rossi
Replay (disponível até 04/04/2019):
Número de acesso: (+55 11) 2188-0400
Código: Rossi

**Equipe de Relações
com Investidores**

ri@rossiresidencial.com.br

+55 (11) 4058-2502

SUMÁRIO

Mensagem do CEO	3
Indicadores Operacionais e Financeiros	5
Desempenho Operacional	6
Lançamentos	6
Vendas Contratadas e VSO	6
Rescisão de Vendas	9
Estoque a Valor de Mercado	11
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	18
Resultado a Apropriar	18
Contas a Receber	19
Imóveis a Comercializar	19
Endividamento	20
Repasse	23
Relacionamento com Auditores Independentes	24
Anexo I - Indicadores 100%	25
Anexo II – Indicadores em IFRS	26
Anexo III – Demonstração de Resultado	27
Anexo IV – Balanço Patrimonial	28
Anexo V – Estoque 100%	30
Glossário	31

MENSAGEM DO CEO

O ano de 2018 foi mais um marcado pela estagnação da economia brasileira, com as expectativas de crescimento sendo gradativamente reduzidas, mês a mês, devido principalmente às incertezas quanto ao resultado das eleições presidenciais e à postergação das discussões acerca da reforma da previdência. A inflação permaneceu controlada, mantendo as taxas de juros abaixo do seu patamar histórico. Apesar disso e da tímida redução no índice de desemprego, o PIB (Produto Interno Bruto) brasileiro cresceu apenas 1,1%, demonstrando que a melhora de alguns dos indicadores macroeconômicos não foi suficiente para reaquecer a atividade econômica e, conseqüentemente, o setor da construção civil.

Esse cenário tem reforçado a importância de continuarmos diligentes na execução do plano de reestruturação financeira e estratégica da Companhia e, assim, seguimos comprometidos com a desalavancagem e simplificação da estrutura da Companhia, que deverá servir de alicerce para a retomada do ciclo de lançamentos.

No início de 2018, tivemos a conclusão do desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, que atuava nos mercados de Manaus e Belém. O desfazimento foi concluído sem a necessidade de desembolso de caixa e contribuirá para que a Companhia foque as atenções em regiões consideradas mais estratégicas, em que estarão concentrados os futuros lançamentos.

Também demos continuidade ao esforço de redução dos custos operacionais, com queda das despesas administrativas em aproximadamente 30%, se comparadas às despesas do ano de 2017.

No âmbito da reestruturação das dívidas corporativas, foram formalizadas, no segundo trimestre, as renegociações junto ao Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal. Foram alongados os prazos de pagamento da dívida do Banco do Brasil para 10 anos, com 2 anos de carência para valores de principal e juros, e reduzimos de forma expressiva – aproximadamente 60% por cento – os encargos financeiros cobrados pela CEF, também com extensão de prazo para pagamento.

Já, no terceiro trimestre, fizemos a quitação de parte das dívidas de SFH contratadas junto ao banco Santander através da dação de imóveis pertencentes a Companhia e, com isso, a dívida líquida da Rossi foi reduzida em 10% ao fim de 2018, se comparada a 2017, com geração de caixa de R\$ 173,5 milhões, na visão IFRS.

Com relação aos resultados operacionais, as rescisões foram reduzidas em 53% na Parte Rossi, ano contra ano, com a manutenção do alto nível de revenda, de 73%, dessas unidades rescindidas. Também concluímos e entregamos 3 empreendimentos no ano de 2018, nas cidades de Aracaju e Rio de Janeiro, totalizando 240 unidades e um VGV de lançamento de R\$ 244,1 milhões (R\$ 215,7 milhões parte Rossi). Os demais projetos, que compõem o legado dos lançamentos realizados até o ano de 2014, deverão ser entregues ao longo do ano de 2019.

Por fim, continuamos de forma ativa buscando e analisando a aquisição de novas áreas, principalmente com perfil alinhado ao Segmento Econômico. Ao longo desse último ano, adquirimos mais 4 novos terrenos na região de Campinas, com VGV potencial de lançamento de aproximadamente R\$ 576 milhões. Ao todo, com as aquisições feitas desde o ano de 2017, nosso banco de terrenos com perfil alinhado ao Segmento Econômico já soma um VGV aproximado de R\$ 846 milhões, em sua maior parte adquirido via permuta, não havendo desembolso de caixa relevante pela Companhia.

Com tudo isso, esperamos que, ao longo dos próximos trimestres, iniciemos uma nova fase na Companhia, de retomada dos lançamentos. Analisando cuidadosamente todos os riscos envolvidos no

mercado imobiliário e aguardando uma melhora da economia do país, esses novos lançamentos deverão impulsionar a retomada das nossas atividades em um futuro próximo.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni
CEO

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ MM	4T18	4T17	Var.	2018	2017	Var.
Desempenho Operacional						
Lançamentos - 100%	-	-	-	-	45,4	-100,0%
Vendas Brutas - 100%	45,7	168,4	-72,9%	350,3	860,6	-59,3%
Rescisões - 100%	36,3	109,1	-66,7%	241,8	601,4	-59,8%
Vendas Líquidas - 100%	9,4	59,3	-84,1%	108,5	259,2	-58,1%
Lançamentos - % Rossi	-	-	-	-	14,3	-100,0%
Vendas Brutas - % Rossi	40,4	136,5	-70,4%	292,8	674,8	-56,6%
Rescisões - % Rossi	31,2	83,4	-62,6%	209,9	447,6	-53,1%
Vendas Líquidas - % Rossi	9,2	53,1	-82,7%	82,9	227,2	-63,5%
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	19,4	76,2	-74,5%	148,7	326,0	-54,4%
Margem Bruta ¹	-112,6%	2,3%	-114,9 p.p.	-23,0%	-21,0%	-2,0 p.p.
Margem Bruta (ex juros) ²	-98,2%	26,8%	-125,1 p.p.	8,9%	-0,1%	9,0 p.p.
EBITDA Ajustado ³	-146,3	-46,7	-213,1%	-338,7	-299,9	-12,9%
Margem EBITDA Ajustada ³	-754,0%	-61,3%	-692,7 p.p.	-227,7%	-92,0%	-135,8 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	-213,2	141,8	-250,4%	-614,0	-338,9	-81,2%
Margem Líquida	n.a	186,1%	n.a	-412,9%	-103,9%	-308,9 p.p.
Dívida Líquida / PL (%) - % Rossi	n.a	513,8%	n.a	n.a	513,8%	n.a
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	57,0	323,1	82,3%	365,0	351,3	-3,9%

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.

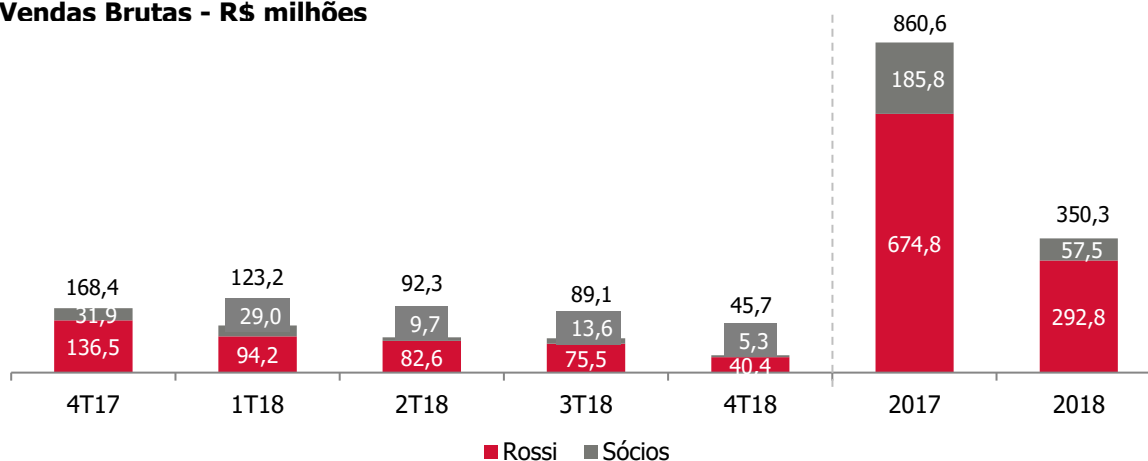
LANÇAMENTOS

Não houveram lançamentos no ano de 2018.

VENDAS CONTRATADAS E VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, as Vendas Brutas Contratadas totalizaram R\$ 45,7 milhões (R\$ 40,4 milhões parte Rossi), uma queda na parte Rossi de 70% quando comparado ao 4º trimestre de 2017 e de 46% se comparado ao trimestre anterior. No acumulado do ano, houve uma queda de 57% em relação ao mesmo período do ano anterior.

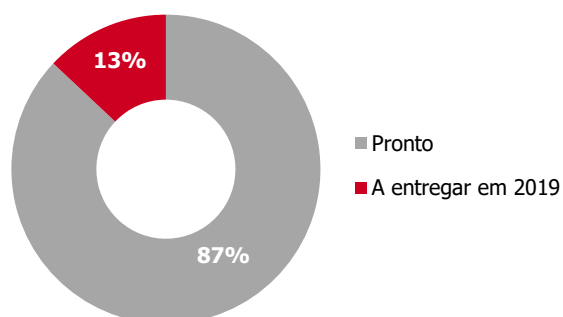
Vendas Brutas - R\$ milhões



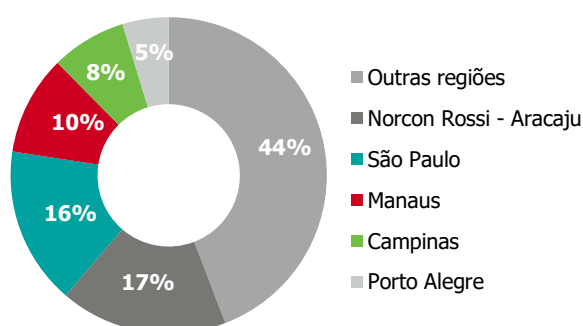
Parte da queda nas vendas refere-se a redução natural dos estoques, à medida que a Companhia conclui os empreendimentos lançados até 2014 e mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos. A VSO de vendas, atingiu 14%, uma queda de 2p.p. quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

Nos gráficos a seguir, são apresentadas as vendas brutas (% Rossi) tanto em função do estágio de andamento das obras, quanto por região metropolitana. Neste trimestre, a participação da venda de unidades prontas sob o total contratado atingiu 87%. A participação das vendas de outras regiões consideradas não estratégicas atingiu 44%, em linha com a estratégia de redução de estoque nessas praças.

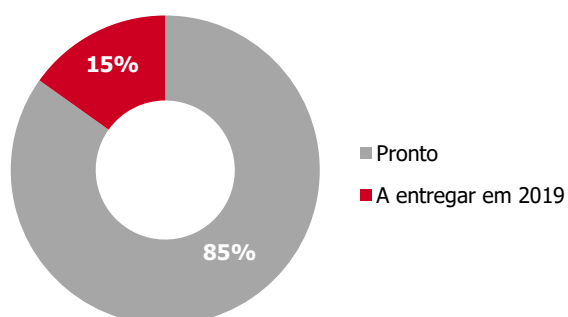
Vendas Brutas 4T18 (% Rossi) - Estágio obra



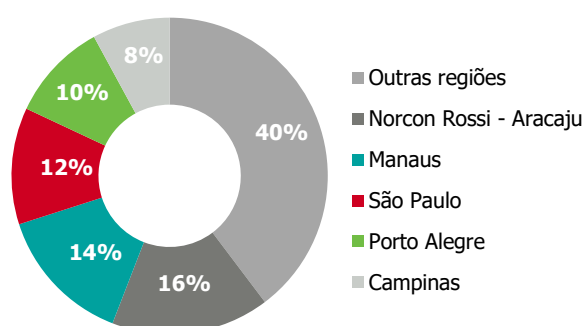
Vendas Brutas 4T18 (% Rossi) - Região



Vendas Brutas 2018 (% Rossi) - Estágio obra



Vendas Brutas 2018 (% Rossi) - Região



As tabelas a seguir apresentam o detalhamento das vendas brutas contratadas, tanto com base na participação da Rossi nos projetos quanto na visão 100%, segmentada por região metropolitana e estágio de andamento das obras, no quarto trimestre e no acumulado do ano:

Vendas Brutas 4T18 (100%) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,2	1,8	4,1
Manaus	4,1	-	4,1
Norcon Rossi - Aracaju	9,3	-	9,3
Porto Alegre	1,9	-	1,9
São Paulo	2,3	4,2	6,5
Outras regiões	19,8	-	19,8
Total	39,7	6,0	45,7

Vendas Brutas 4T18 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	2,2	0,9	3,1
Manaus	4,1	-	4,1
Norcon Rossi - Aracaju	6,9	-	6,9
Porto Alegre	1,9	-	1,9
São Paulo	2,3	4,2	6,5
Outras regiões	17,8	-	17,8
Total	35,3	5,1	40,4

Vendas Brutas 2018 (100%) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	18,8	12,0	30,8
Manaus	41,4	-	41,4
Norcon Rossi - Aracaju	63,8	-	63,8
Porto Alegre	15,0	14,5	29,5
São Paulo	11,3	23,8	35,1
Outras regiões	149,7	-	149,7
Total	300,0	50,3	350,3

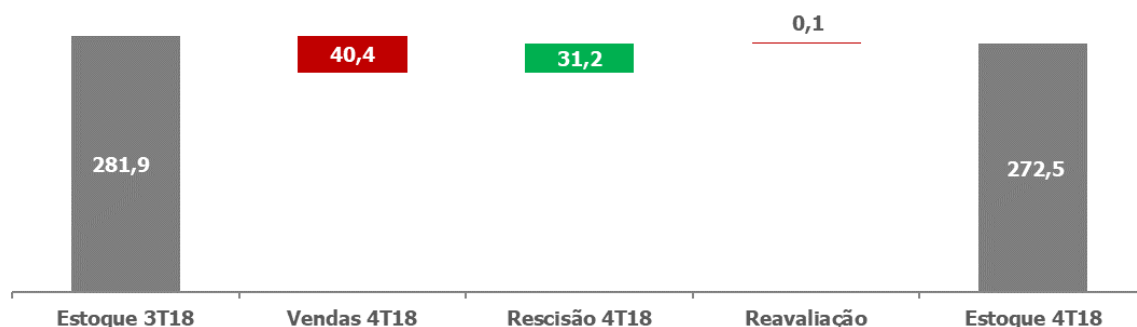
Vendas Brutas 2018 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	18,1	5,0	23,2
Manaus	41,4	-	41,4
Norcon Rossi - Aracaju	47,3	-	47,3
Porto Alegre	15,0	14,5	29,5
São Paulo	11,0	23,8	34,9
Outras regiões	116,5	-	116,5
Total	249,4	43,4	292,8

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 14%, enquanto que no acumulado dos últimos 12 meses a VSO foi de 43%.

VSO Trimestral % Rossi	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Estoque Inicial	813,6	686,9	554,7	442,3	281,9
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	813,6	686,9	554,7	442,3	281,9
Vendas Brutas	(136,5)	(94,2)	(82,6)	(75,5)	(40,4)
VSO do período (%)	16,8%	13,7%	14,9%	17,1%	14,3%
Rescisões	83,4	60,7	61,1	56,9	31,2
Ajustes / Reavaliações	(73,6)	(98,6)	(90,9)	(141,8)	(0,1)
Estoque Final do Período	686,9	554,7	442,3	281,9	272,5

VSO Acumulada em 12 meses % Rossi	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Estoque Inicial	1.253,1	1.056,8	842,8	813,6	686,9
Lançamentos	14,3	14,3	14,3	-	-
EI + Lançamentos	1.267,3	1.071,1	857,1	813,6	686,9
Vendas Brutas	(674,8)	(539,3)	(460,9)	(388,8)	(292,8)
VSO do período (%)	53,2%	50,4%	53,8%	47,8%	42,6%
Rescisões	447,6	384,2	340,5	262,1	209,9
Ajustes / Reavaliações	(353,3)	(361,2)	(294,3)	(405,0)	(331,4)
Estoque Final do Período	686,9	554,7	442,3	281,9	272,5

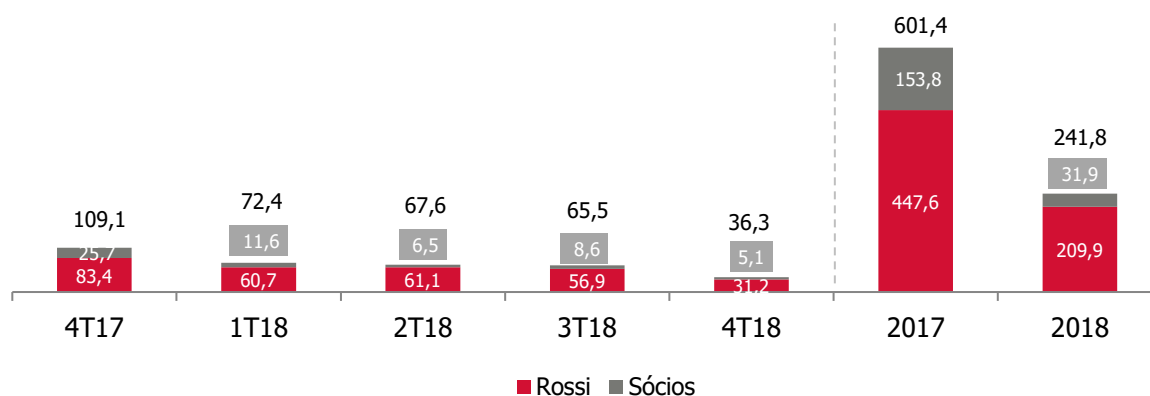
O gráfico a seguir detalha a variação do estoque, considerando os valores proporcionais à participação da Rossi:



RESCISÃO DE VENDAS

No 4º Trimestre de 2018, as rescisões totalizaram R\$ 36,3 milhões (R\$ 31,2 milhões parte Rossi), registrando uma queda de 63% na parte Rossi, comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, registramos uma queda de 53% nas rescisões, comparado ao acumulado do ano de 2017.

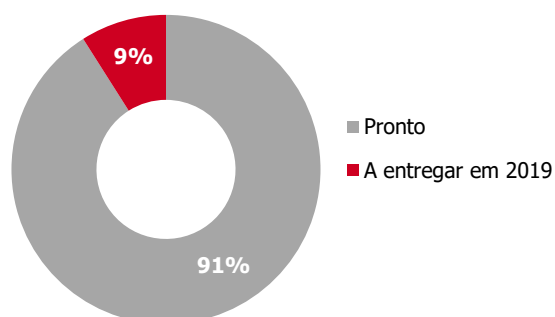
Rescisões - R\$ milhões



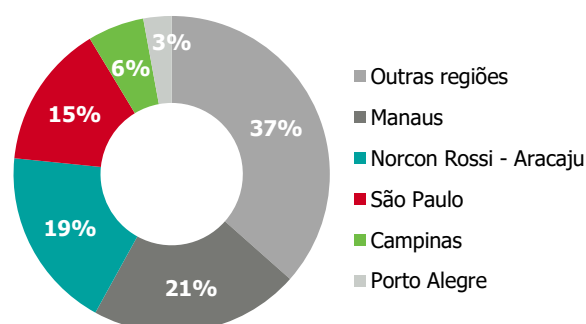
Deste total de unidades rescindidas no ano de 2018, 73% já foram revendidas, contribuindo para a manutenção do elevado índice de revenda dos últimos trimestres.

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

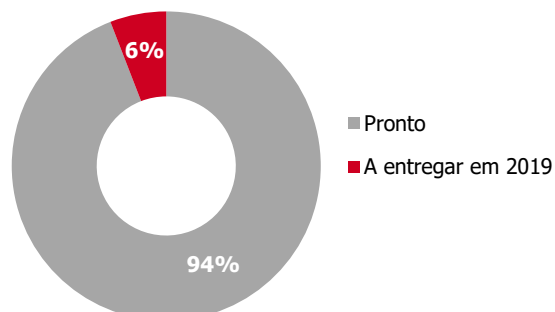
Rescisão 4T18 (% Rossi) - Estágio da obra



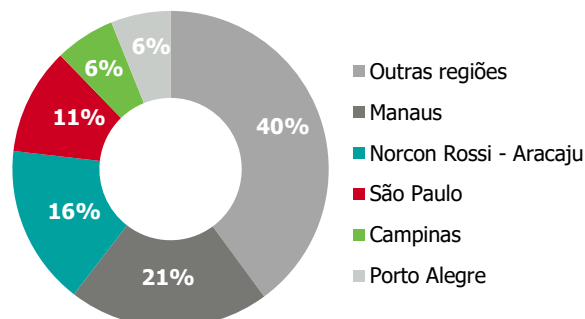
Rescisão 4T18 (% Rossi) - Região



Rescisão 2018 (% Rossi) - Estágio da obra



Rescisão 2018 (% Rossi) - Região



As tabelas abaixo apresentam o detalhamento das rescisões por estágio de andamento das obras e região metropolitana, tanto pela participação da Rossi nos projetos quanto no consolidado 100%, no quarto trimestre de 2018 e no acumulado do ano:

Rescisão 4T18 (100 %) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	1,8	-	1,8
Manaus	6,7	-	6,7
Norcon Rossi - Aracaju	8,9	-	8,9
Porto Alegre	0,9	-	0,9
São Paulo	1,8	2,8	4,6
Outras regiões	13,4	-	13,4
Total Geral	33,4	2,8	36,3

Rescisão 4T18 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	1,8	-	1,8
Manaus	6,7	-	6,7
Norcon Rossi - Aracaju	5,8	-	5,8
Porto Alegre	0,9	-	0,9
São Paulo	1,8	2,8	4,6
Outras regiões	11,4	-	11,4
Total Geral	28,4	2,8	31,2

Rescisão 2018 (100 %) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	12,8	0,7	13,5
Manaus	43,1	-	43,1
Norcon Rossi - Aracaju	46,0	-	46,0
Porto Alegre	11,8	1,0	12,8
São Paulo	11,3	11,9	23,3
Outras regiões	103,0	-	103,0
Total Geral	228,1	13,7	241,8

Rescisão 2018 (% Rossi) R\$ MM	Pronto	2019	Total
Campinas	12,6	0,4	12,9
Manaus	43,1	-	43,1
Norcon Rossi - Aracaju	34,3	-	34,3
Porto Alegre	11,8	1,0	12,8
São Paulo	11,0	11,9	22,9
Outras regiões	83,7	-	83,7
Total Geral	196,6	13,3	209,9

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valores de mercado, proporcional à participação da Rossi nos projetos, atingiu R\$ 272,5 milhões no trimestre.

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

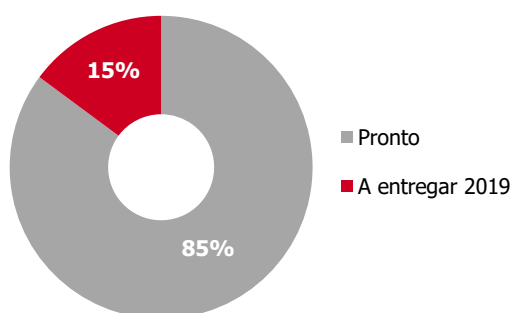
O anexo V deste relatório contém a composição do estoque na visão 100%, com o detalhamento por cidade.

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R\$ MM)						
	2010 e anterior	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Comercial	7,6	0,5	40,0	-	-	-	48,0
Convencional	4,6	54,2	47,8	36,0	57,3	3,8	203,7
Segmento Econômico	13,8	1,6	-	5,4	-	-	20,8
Total	25,9	56,3	87,8	41,4	57,3	3,8	272,5

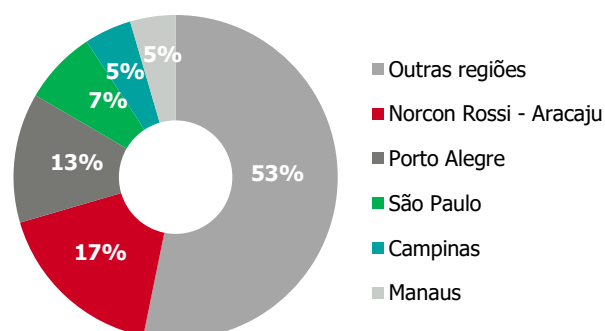
Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)		
	Pronto	2019	Total
Comercial	48,0	-	48,0
Convencional	162,9	40,8	203,7
Segmento Econômico	20,8	-	20,8
Total	231,8	40,8	272,5

Os gráficos a seguir mostram o estoque parte Rossi por estágio de andamento das obras e região metropolitana. No quarto trimestre, as unidades prontas representam 85% do estoque total. O estoque em regiões não estratégicas representam 53% do estoque total.

Estoque 4T18 (%Rossi) - Estágio obra



Estoque 4T18 (%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)							
	Região Metropolitana	2010 e anterior	2011	2012	2013	2014	2017	Total
Campinas		1,4	-	-	7,6	-	3,8	12,9
Manaus		3,5	5,8	3,0	-	-	-	12,3
Norcon Rossi - Aracaju		-	0,8	16,2	11,9	18,2	-	47,1
Porto Alegre		-	-	1,2	10,7	23,4	-	35,3
São Paulo		1,9	1,5	3,0	-	13,6	-	20,0
Outras regiões		19,0	48,2	64,5	11,1	2,1	-	145,0
Total		25,9	56,3	87,8	41,4	57,3	3,8	272,5

Estoque % Rossi	Ano de entrega (R\$ MM)			
	Região Metropolitana	Pronto	2019	Total
Campinas		9,1	3,8	12,9
Manaus		12,3	-	12,3
Norcon Rossi - Aracaju		47,1	-	47,1
Porto Alegre		11,9	23,4	35,3
São Paulo		6,4	13,6	20,0
Outras regiões		145,0	-	145,0
Total		231,8	40,8	272,5

ENTREGAS

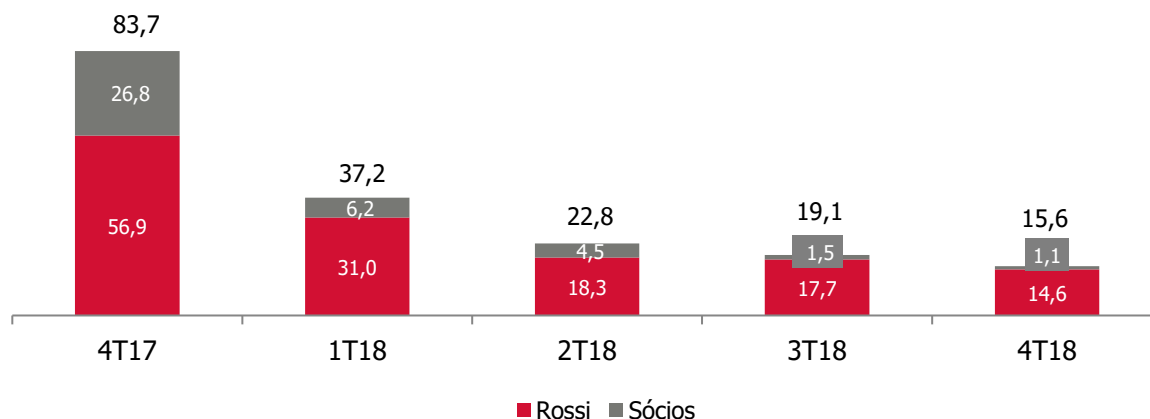
No acumulado do ano, a Companhia entregou três projetos, com um total de 240 unidades, nas cidades de Aracaju e Rio de Janeiro, que representam um VGV de lançamento total de R\$ 244,1 milhões, sendo R\$ 215,7 milhões na parte Rossi.

Trimestre	Linha de Produtos	Unidades	VGV 100% (R\$ MM)	VGV Rossi (R\$ MM)
1T18	Convencional	46	94,6	66,2
2T18	Convencional	54	72,9	72,9
3T18	Convencional	-	-	-
4T18	Convencional	140	76,6	76,6
Total		240	244,1	215,7

CUSTOS A INCORRER

O gráfico a seguir apresenta a evolução histórica do custo a incorrer (100%). No 4T18, o custo a incorrer totalizou R\$ 15,6 milhões (R\$ 14,6 milhões parte Rossi) e apresentou uma redução de 74% na parte Rossi quando comparado ao mesmo período de 2017, devido à evolução natural das obras entregues ao longo do ano e a entregar em 2019.

Custos a Incorrer - R\$ milhões



BANCO DE TERRENOS

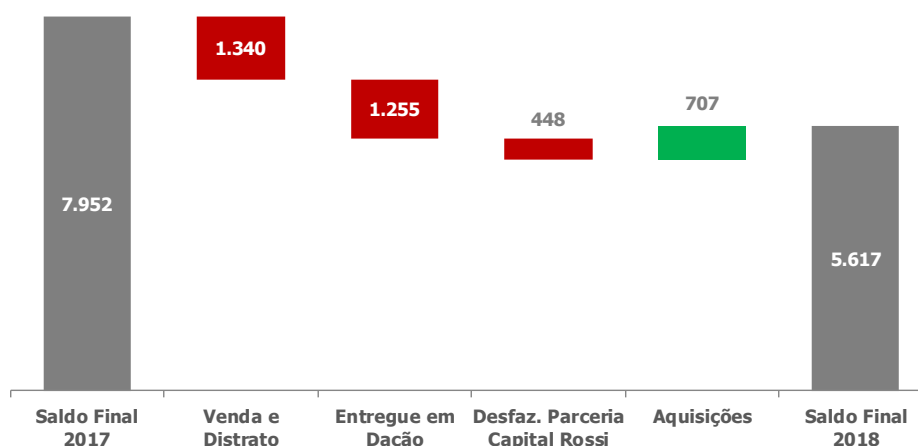
A Rossi possui um banco de terrenos cujos valores estão segmentados em linha com a estratégia da empresa e o respectivo perfil de atuação. No 4T18, a Companhia fez a aquisição de duas novas áreas, ambas na região de Campinas, com VGV total previsto de R\$ 435,8 milhões (R\$ 350,1 milhões na parte Rossi).

Ao final de 2018, o estoque de terrenos ficou em R\$ 7,9 bilhões (R\$ 5,6 parte Rossi), sendo R\$ 7,2 bilhões (R\$ 4,9 bilhões parte Rossi) para loteamento e incorporação imobiliária e R\$ 0,7 bilhão (R\$ 0,7 bilhão parte Rossi) de terrenos disponíveis para desmobilização.

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

Região Metropolitana / Produto	Até 200 mil	R\$ 200 a R\$ 350 mil	R\$ 350 a R\$ 500 mil	R\$ 500 a R\$ 650 mil	> R\$ 750 mil	Loteamento	Total
Campinas	488,8	-	-	571,9	118,3	-	1.178,9
São Paulo	-	-	-	-	28,0	-	28,0
Interior de São Paulo	-	-	-	-	-	559,0	559,0
Total Geral	488,8	-	-	571,9	146,3	559,0	1.765,9

O gráfico a seguir apresenta as informações detalhadas da movimentação do banco de terrenos ao longo do ano e a comparação do VGV potencial ao final de 2017 e 2018, na parte Rossi:



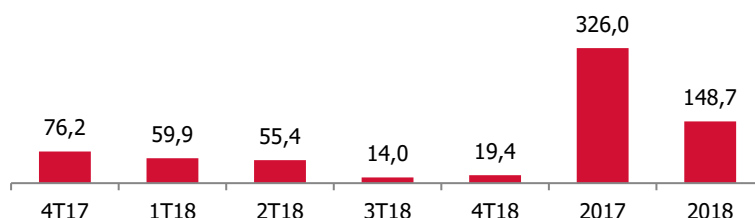
DESEMPENHO FINANCEIRO

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\$ 19,4 milhões no 4T18, uma queda de 75% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, registramos uma queda de 54% em relação ao ano de 2017 devido, principalmente, às menores vendas líquidas realizadas em 2018.

Receita Líquida - R\$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu R\$ 41,2 milhões no quarto trimestre do ano, apresentando uma redução de 45% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2018, houve uma redução de 54% em relação ao acumulado do ano anterior, também em virtude da redução nas vendas líquidas.

R\$ MM	4T18	4T17	Var. (%)	2018	2017	Var. (%)
Obras + Terrenos	38,5	55,7	31,0%	135,4	326,2	58,5%
Encargos financeiros	2,8	18,7	85,1%	47,5	68,3	30,4%
Custos dos imóveis e serviços	41,2	74,4	44,6%	182,9	394,5	53,6%

LUCRO E MARGEM BRUTA

O Lucro Bruto do 4T18 foi negativo em R\$ 21,8 milhões. Já, o lucro bruto ajustado pelos encargos financeiros alocados ao custo foi negativo em R\$ 19,1 milhões. No acumulado do ano, o lucro bruto ajustado foi de R\$ 13,3 milhões, com margem bruta ajustada de 9%, um aumento de 9p.p em relação ao acumulado do ano de 2017.

R\$ MM	4T18	4T17	Var. (%)	2018	2017	Var. (%)
Lucro Bruto	-21,8	1,8	-1337,4%	-34,2	-68,5	50,0%
Margem Bruta (%)	-112,6%	2,3%	-114,9 p.p.	-23,0%	-21,0%	-2,0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	-19,1	20,4	-193,2%	13,3	-0,2	-8132,6%
Margem Bruta Ajustada (%)	-98,2%	26,8%	-125,1 p.p.	8,9%	-0,1%	9,0 p.p.

⁽¹⁾ Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

DESPESAS OPERACIONAIS

Apesar do desfazimento da Joint Venture Capital Rossi, operação que não era consolidada até o 4T17, uma parte relevante das operações da Companhia continua sendo incorporada às Demonstrações Financeiras apenas via Equivalência Patrimonial, caso da Joint Venture Norcon Rossi, que tem atuação na cidade de Aracaju.

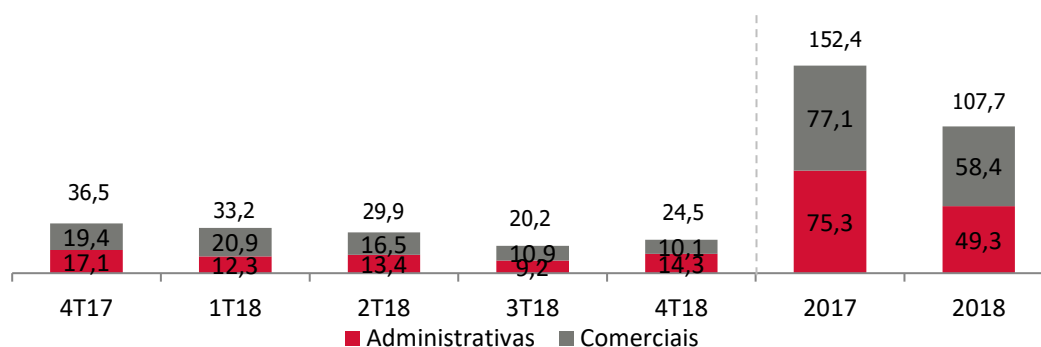
Para permitir maior comparabilidade entre as informações trimestrais, então, e devido ao fato de que a maior parte das Despesas Operacionais é centralizada na matriz, distorcendo a análise em IFRS, demonstramos abaixo a tabela com o seu comparativo em relação à Receita Líquida, considerando 100% das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

R\$ MM	100%					
	4T18	4T17	Var. (%)	2018	2017	Var. (%)
Administrativas (a)	14,3	17,1	-16,3%	49,3	75,3	-34,6%
Comerciais (b)	10,1	19,4	-47,7%	58,4	77,1	-24,2%
Administrativas / Receita Líquida	102,4%	14,2%	88,2 p.p.	25,1%	14,8%	10,3 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	72,6%	16,1%	56,5 p.p.	29,8%	15,2%	14,6 p.p.
(a) + (b)	24,5	36,5	-33,0%	107,7	152,4	-29,3%
(a) + (b) / Receita Líquida	175,0%	30,4%	144,6 p.p.	54,9%	30,0%	24,9 p.p.

Alinhado à estratégia de redução de custos, houve uma queda de 16% nas despesas administrativas (considerando 100% da operação) no quarto trimestre de 2018 ante o mesmo período de 2017 e, em relação ao ano de 2017, as despesas foram reduzidas em 35%. Já as despesas comerciais sofreram uma queda de 48% em relação ao 4T17 e, no ano, foram reduzidas em 24% comparado ano de 2017.

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

SG&A (100%) - R\$ milhões

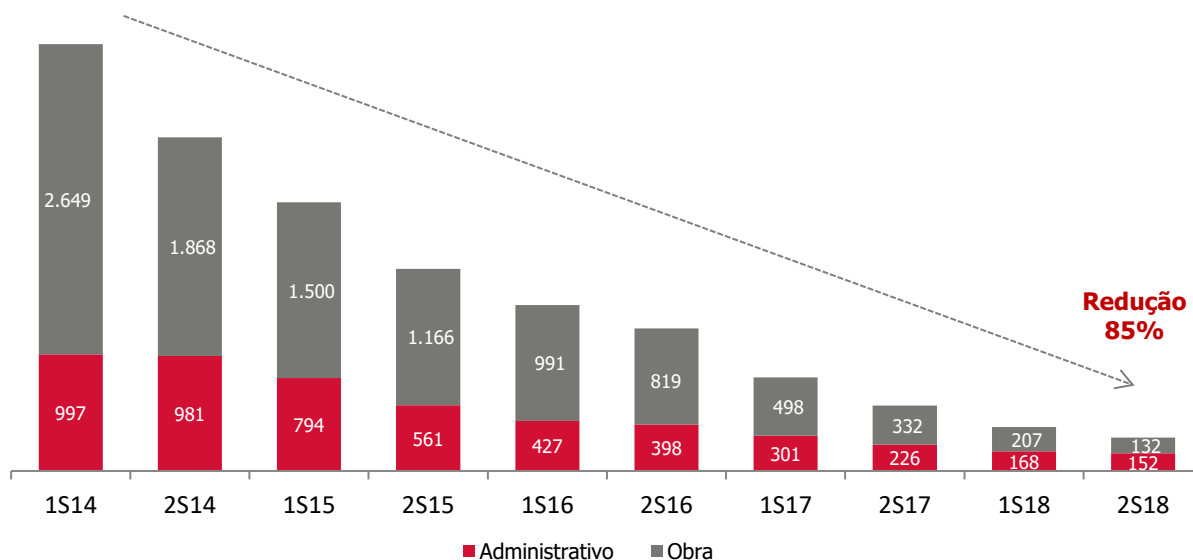


De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R\$ 12,9 milhões no 4º trimestre do ano, registrando uma redução de 11% em relação ao 4T17. No acumulado do ano, registramos uma queda de 30% em relação ao ano de 2017. Em relação as despesas comerciais, a companhia registrou um aumento nos gastos de 20% no ano. Como havíamos comentado nos trimestres anteriores, esse aumento é reflexo da mudança no critério de contabilização das empresas da JV Capital Rossi, que foram integralmente transferidas para a Rossi (R\$ 10,0 milhões).

R\$ MM	IFRS					
	4T18	4T17	Var. (%)	2018	2017	Var. (%)
Administrativas (a)	12,9	14,6	-11,2%	44,4	63,0	-29,6%
Comerciais (b)	11,3	10,4	8,8%	47,6	39,8	19,7%
Administrativas / Receita Líquida	66,6%	19,2%	47,4 p.p.	29,8%	19,3%	10,5 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	58,5%	13,7%	44,8 p.p.	32,0%	12,2%	19,8 p.p.
(a) + (b)	24,3	25,0	-2,8%	92,0	102,8	-10,5%
(a) + (b) / Receita Líquida	125,1%	32,8%	92,3 p.p.	61,9%	31,5%	30,3 p.p.

É importante destacar também o esforço realizado pela Rossi para adequar sua estrutura, principalmente a partir do 2º semestre de 2014, quando houve uma redução de 85% 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



Desde o início da reestruturação operacional da Companhia em 2015, tivemos uma redução de 70% nas despesas totais administrativas e de 58% nas despesas comerciais.

OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R\$ 129,8 milhões no 4º Trimestre de 2018, um aumento de 94% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as outras despesas operacionais totalizaram R\$ 264,0 milhões, um aumento de 56% em relação ao acumulado do ano anterior, impactadas (i) pela provisão contábil de ajuste do estoque de unidades prontas ao seu valor previsto de realização (impairment), em função da deterioração nos preços de mercado desses ativos, e (ii) pelas perdas apuradas na dação de imóveis aos bancos Bradesco e Santander, para quitação de dívidas da Companhia.

RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do resultado das empresas controladas, segmentado entre empresas consolidadas (IFRS) e não consolidadas. A margem bruta de projetos não consolidados é composta, basicamente, pelos projetos da Joint Venture Norcon Rossi, empresa líder no mercado de Aracaju, e pelo loteamento lançado em 2017, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional.

R\$ MM	2018		
	IFRS	Não Consolidado	100%
Receita Líquida	148,7	47,5	196,2
Custos dos imóveis e serviços	(182,9)	(54,1)	(237,1)
Obras + Terrenos	(135,4)	(39,3)	(174,8)
Encargos Financeiros	(47,5)	(14,8)	(62,3)
Lucro Bruto	(34,2)	(6,7)	(40,9)
Margem Bruta (%)	-23,0%	-14,1%	-20,8%
Lucro Bruto ex juros	13,3	8,1	21,4
Margem Bruta ex juros (%)	8,9%	17,1%	10,9%

EBITDA

O EBITDA ajustado foi negativo em R\$ 146,3 milhões no trimestre e R\$ 338,7 milhões no acumulado de 2018 e estão demonstrados na tabela abaixo:

R\$ MM	4T18	4T17	Var. (%)	2018	2017	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-213,2	141,8	-250,4%	-614,0	-338,9	-81,2%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	37,0	-262,5	-114,1%	168,5	-80,2	-310,1%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	-2,1	1,0	-312,9%	0,1	-4,9	-103,0%
(+) Depreciação e Amortização	2,4	4,4	-45,7%	11,0	17,8	-37,9%
(+/-) Minoritários	-14,2	0,7	-2044,3%	7,0	-11,9	-158,9%
EBITDA¹	-190,2	-114,6	-66,0%	-427,4	-418,0	-2,2%
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	2,8	18,7	-85,1%	47,5	68,3	-30,4%
(+/-) Plano de Opções	0,1	0,2	-70,5%	0,2	0,9	-80,9%
(+) Ajuste do Estoque a Valor Recuperável	41,0	49,0	-16,2%	41,0	49,0	-16,2%
EBITDA Ajustado²	-146,3	-46,7	-213,1%	-338,7	-299,9	-12,9%
Margem EBITDA Ajustado (%)	-754,0%	-61,3%	-692,7 p.p.	-227,7%	-92,0%	-135,8 p.p.

¹ EBITDA conforme instrução CVM 527/2012.

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

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido foi negativo em R\$ 37,0 milhões no 4º Trimestre de 2018 ante R\$ 52,9 milhões no mesmo período do ano anterior, se desconsiderado o impacto positivo dos descontos detidos na renegociação da dívida corporativa junto ao Banco Bradesco. No acumulado do ano, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$ 168,5 milhões, resultando em uma melhora de 28% em relação ao resultado pró-forma do ano de 2017. Os principais efeitos positivos no acumulado do ano, foram: (i) queda no endividamento da Companhia, proporcionada pelas negociações realizadas com principais credores no fim de 2017, (ii) queda no CDI e consequente impacto sobre às taxas de juros aplicáveis aos contratos de dívida corporativa, além (iii) do impacto positivo do encerramento da parceria e realização do passivo obrigacional que existia perante a RB Capital.

R\$ MM	4T18	4T17	Var. (%)	2018	2017	Var. (%)
Receitas Financeiras	1,2	319,9	-99,6%	10,5	336,3	-96,9%
Despesas Financeiras	-38,3	-57,4	33,3%	-179,0	-256,1	30,1%
Resultado Financeiro	-37,0	262,5	-114,1%	-168,5	80,2	-310,1%
Descontos Obtidos	-	-315,4	-	-	-315,4	-
Resultado Financeiro pro forma	-37,0	-52,9	30,1%	-168,5	-235,2	28,4%

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 4º trimestre de 2018 a Rossi apurou um prejuízo líquido de R\$ 213,2 milhões, como detalhado nos itens acima. O prejuízo no acumulado de 2018 foi de R\$ 614,0 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	4T18	3T18	Var. (%)
Receita Bruta a Apropriar	19,2	20,7	-7,3%
Custos (s/ encargos financeiros)	-13,4	-14,8	-9,0%
Lucro Bruto a Apropriar	5,7	5,9	-3,1%
Margem a Apropriar (%)	29,8%	28,5%	1,3 p.p.

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

R\$ MM	2019
Consolidado	19,2
Não consolidado	6,3
Receita a apropriar	25,4
Consolidado	(13,4)
Não consolidado	(3,7)
Custo a apropriar	(17,1)
Consolidado	29,8%
Não consolidado	41,0%
Margem a apropriar	32,6%

A margem bruta a apropriar dos projetos não consolidados (41%) concentra-se, basicamente, no loteamento lançado no ano de 2017, que apresenta margens superiores a de projetos de incorporação imobiliária convencional.

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes em IFRS, mais o saldo decorrente de incorporação imobiliária a ser apropriado pelo PoC (reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra) totalizou R\$ 0,8 bilhão, registrando uma queda de 6% em relação ao trimestre anterior.

R\$ MM	4T18	3T18	Var. (%)
Curto Prazo	732,7	774,4	-5,4%
Unidades em obras	39,5	40,5	-2,5%
Unidades prontas	672,0	698,0	-3,7%
Terrenos a receber	21,3	35,9	-40,7%
Longo Prazo	84,1	99,9	-15,8%
Unidades em obras	4,2	4,7	-9,9%
Unidades prontas	77,6	95,2	-18,5%
Terrenos a receber	2,3	-	0,0%
Total	816,8	874,2	-6,6%
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	15,9	16,0	-0,6%
Longo Prazo	1,8	2,1	-11,6%
Total	17,8	18,1	-1,9%
Total do contas a receber	834,6	892,3	-6,5%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. A redução no estoque de imóveis concluídos no 4T18 deve-se, principalmente: (i) a provisão contábil de ajuste do estoque de unidades prontas ao seu valor previsto de realização (impairment); (ii) aos distratos e vendas de terrenos para futuras incorporações; e (iii) as operações de desfazimento de parcerias, que resultaram na divisão dos ativos remanescentes dos empreendimentos desenvolvidos com esses sócios.

R\$ MM	4T18	3T18	Var. (%)
Imóveis concluídos	251,4	326,8	-23,1%
Imóveis em construção	94,0	94,6	-0,7%
Terrenos para futuras incorporações	346,4	423,7	-18,3%
Adiantamento de fornecedores	0,8	1,6	-51,0%
Encargos capitalizados	32,8	34,8	-5,7%
Total	725,3	881,5	-17,7%

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 4T18 com uma posição de caixa de R\$ 69,6 milhões e endividamento total de R\$ 1,6 bilhão. A geração de caixa foi de R\$ 34,0 milhões também na visão IFRS.

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	4T18	3T18	Var. (%)
Curto Prazo	189,3	480,3	-60,6%
Financiamento para construção	141,2	432,7	-67,4%
SFH	105,3	391,9	-73,1%
CCB ¹	35,9	40,8	-12,0%
Capital de Giro	24,0	24,1	-0,4%
Cessão de Crédito	24,1	23,5	2,9%
Longo Prazo	1.415,0	1.127,2	25,5%
Financiamento para construção	1.013,0	731,7	38,4%
SFH	422,6	145,5	190,5%
CCB ¹	590,3	586,3	0,7%
Capital de Giro	402,0	395,5	1,6%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	0,0%
Dívida Bruta	1.604,3	1.607,5	-0,2%
Disponibilidades financeiras	69,6	38,8	79,5%
Dívida Líquida	1.534,7	1.568,8	-2,2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	n.a	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa	34,0	269,9	-87,4%

CCB¹ - Cédulas de Crédito Bancário

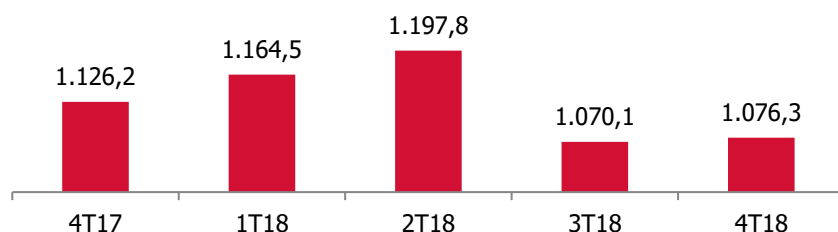
Mantendo a transparência na divulgação de informações que permitam aos agentes econômicos entender a situação atual das operações da Rossi, as tabelas a seguir apresentam o endividamento da companhia em duas visões complementares ao IFRS: (i) 100% das empresas, independentemente do critério de consolidação 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%				
	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Dívida Bruta	2.212,6	2.059,4	2.040,4	1.728,1	1.675,4
Disponibilidades financeiras	64,5	70,4	66,9	50,4	77,1
Dívida Líquida	2.148,1	1.989,1	1.973,5	1.677,7	1.598,3
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	580,7%	880,1%	1514,5%	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	337,9	159,0	15,6	295,7	79,4
Geração (Consumo) de Caixa LTM					549,8

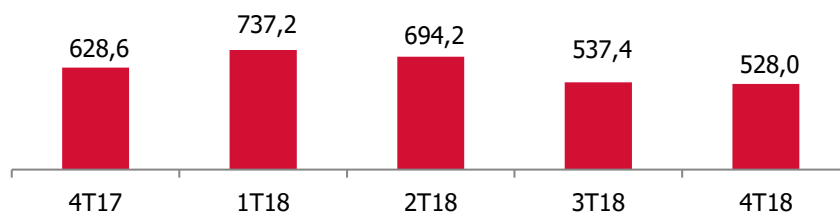
R\$ MM	Proporcional				
	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Dívida Bruta	1.985,8	1.984,5	1.971,7	1.670,3	1.643,6
Disponibilidades financeiras	50,8	61,9	59,0	43,3	73,6
Dívida Líquida	1.935,0	1.922,6	1.912,7	1.627,0	1.570,0
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	513,8%	822,3%	1425,8%	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	323,1	12,5	9,9	285,7	57,0
Geração (Consumo) de Caixa LTM					365,0

R\$ MM	IFRS				
	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Dívida Bruta	1.754,8	1.901,6	1.892,1	1.607,5	1.604,3
Disponibilidades financeiras	46,7	54,4	53,4	38,8	69,6
Dívida Líquida	1.708,2	1.847,3	1.838,7	1.568,8	1.534,7
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	461,7%	817,4%	1411,1%	n.a	n.a
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	301,5	(139,1)	8,6	269,9	34,0
Geração (Consumo) de Caixa LTM					173,5

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS - R\$ milhões

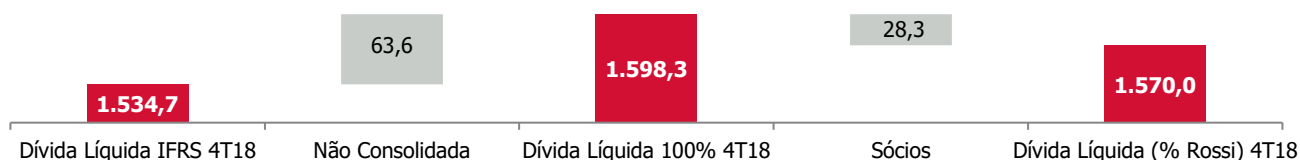


Evolução do Endividamento de SFH IFRS - R\$ milhões



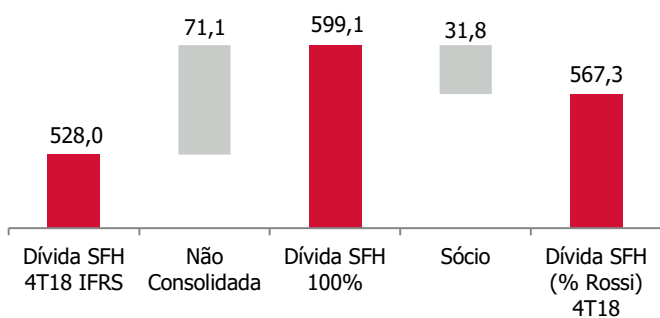
Abaixo, é demonstrada a reconciliação da dívida líquida nas 3 visões:

Reconciliação Endividamento Líquido - R\$ milhões

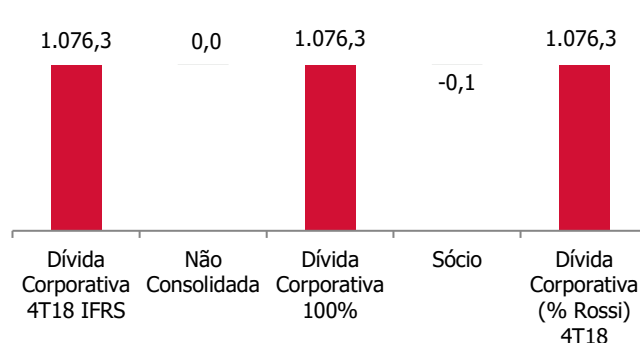


Já, os gráficos a seguir apresentam a reconciliação da posição de endividamento bruto e disponibilidades, também nas 3 visões:

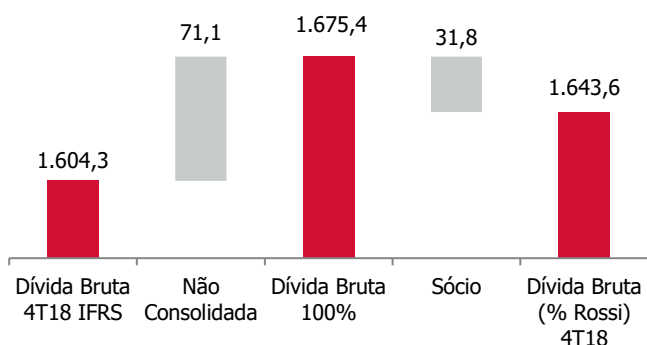
Reconciliação do Endividamento SFH - R\$ MM



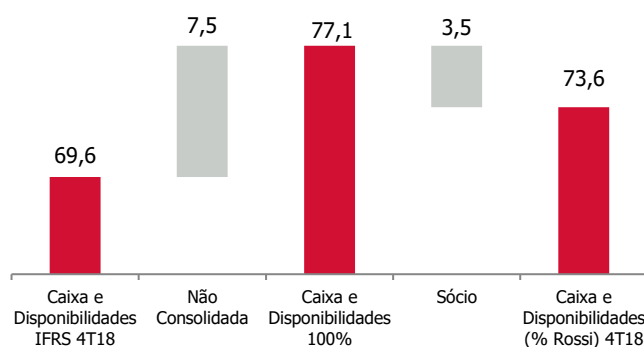
Reconciliação Endividamento Corporativo - R\$ MM



Reconciliação Endividamento Total - R\$ MM



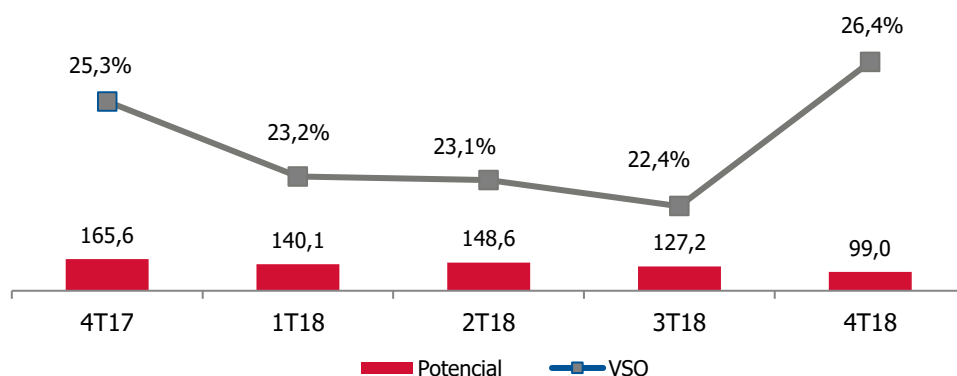
Reconciliação Caixa e Disponibilidades - R\$ MM



REPASSE

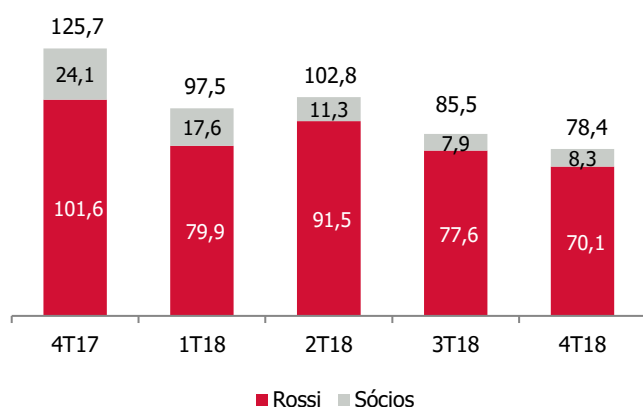
O gráfico a seguir apresenta o indicador trimestral que mensura a eficiência do repasse. Nas barras vermelhas estão os valores potenciais de repasse, ou seja, o somatório do saldo devedor das unidades que já possuem averbação do habite-se e possibilidade de repasse junto às instituições financeiras. A velocidade do repasse (VSO), é medida pelo quociente entre o volume de repasses e quitações realizadas no período e o valor potencial. A VSO do quarto trimestre atingiu 26%, um aumento de 4 p.p em relação ao último trimestre.

Velocidade de Repasse - VSO

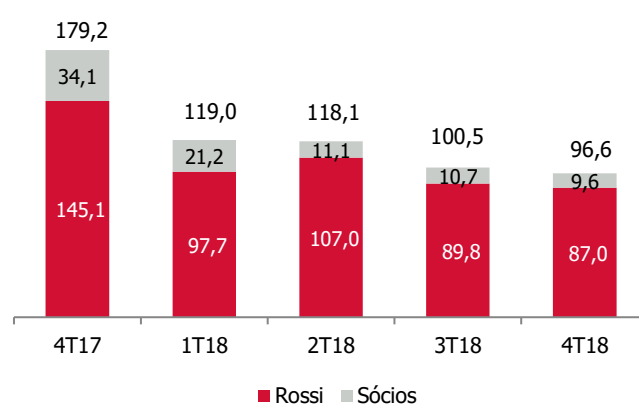


A Entrada de caixa, considerando o volume de repasse e recebimentos diretos de clientes, atingiu R\$ 96,6 milhões no trimestre (R\$ 87,0 milhões na parte Rossi), uma queda de 3% em relação ao trimestre anterior. Os gráficos a seguir detalham a evolução das assinaturas de repasses e quitações e a entrada de caixa nos últimos trimestres:

Repasse (assinatura + quitação) - R\$ milhões



Entrada de Caixa - R\$ milhões



A alienação de participação em alguns dos projetos de Manaus, que foram transferidos para a Construtora Capital no âmbito do encerramento da Joint Venture Capital Rossi, impactaram negativamente os números de assinatura de repasse, quitações e entrada de caixa no ano de 2018.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Grant Thornton Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços em 2018: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações contábeis.

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

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

ANEXO I | INDICADORES 100%- R\$ MILHÕES

VSO Trimestral 100%	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Estoque inicial	1.108,7	937,0	615,1	481,3	317,2
Laçamentos	-	-	-	-	-
EI + Laçamentos	1.108,7	937,0	615,1	481,3	317,2
Vendas Brutas	(168,4)	(123,2)	(92,3)	(89,1)	(45,7)
VSO do período (%)	15,2%	13,1%	15,0%	18,5%	14,4%
Rescisão	109,1	72,4	67,6	65,5	36,3
Ajustes/Reavaliação	(112,3)	(271,1)	(109,1)	(140,5)	3,8
Estoque final do período	937,0	615,1	481,3	317,2	311,7

VSO acumulada em 12 meses 100%	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Estoque inicial	1.595,5	1.444,0	1.118,0	1.108,7	937,0
Laçamentos	45,4	45,4	45,4	-	-
EI + Laçamentos	1.640,9	1.489,4	1.163,4	1.108,7	937,0
Vendas Brutas	(860,6)	(692,2)	(575,1)	(473,0)	(350,3)
VSO do período (%)	52,4%	46,5%	49,4%	42,7%	37,4%
Rescisão	601,4	492,9	424,3	314,6	241,8
Ajustes/Reavaliação	(444,7)	(675,0)	(531,3)	(633,0)	(516,9)
Estoque final do período	937,0	615,1	481,3	317,2	311,7

ANEXO II | INDICADORES EM IFRS - R\$ MILHÕES

VSO Trimestral Consolidado IFRS	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Estoque inicial	520,7	394,9	470,4	377,6	229,0
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	520,7	394,9	470,4	377,6	229,0
Vendas Brutas	(98,9)	(93,9)	(76,9)	(67,8)	(33,3)
VSO do período (%)	19,0%	23,8%	16,4%	18,0%	14,5%
Rescisão	61,1	61,4	56,4	53,3	26,2
Ajustes/Reavaliação	(87,9)	108,0	(72,3)	(134,0)	(4,0)
Estoque final do período	394,9	470,4	377,6	229,0	217,9

VSO Trimestral Equivalência Patrimonial	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Estoque inicial	588,0	542,1	144,8	103,8	88,2
Lançamentos	-	-	-	-	-
EI + Lançamentos	588,0	542,1	144,8	103,8	88,2
Vendas Brutas	(69,5)	(29,2)	(15,4)	(21,3)	(12,4)
VSO do período (%)	11,8%	5,4%	10,6%	20,5%	14,1%
Rescisão	48,0	11,0	11,2	12,2	10,1
Ajustes/Reavaliação	(24,4)	(379,1)	(36,8)	(6,5)	7,9
Estoque final do período	542,1	144,8	103,8	88,2	93,8

ANEXO III | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R\$ mil)	4T18	4T17	Var. (%) 4T18 vs. 4T17	2018	2017	Var. (%) 2018 vs. 2017
Receita Operacional Bruta						
Venda de imóveis e serviços	21.227	78.250	-73%	154.413	327.201	-53%
Impostos sobre vendas	-1.825	-2.073	12%	-5.688	-1.173	-385%
Receita Operacional Líquida	19.401	76.176	-75%	148.724	326.028	-54%
Custo dos imóveis e serviços	-41.244	-74.411	45%	-182.938	-394.492	54%
Obras e terrenos	-38.459	-55.727	31%	-135.430	-326.194	58%
Encargos financeiros	-2.785	-18.684	85%	-47.508	-68.298	30%
Lucro Bruto	-21.843	1.765	n.a	-34.214	-68.464	50%
Margem Bruta	-112,6%	2,3%	n.a	-23,0%	-21,0%	-2,0 p.p.
Margem Bruta (ex juros)	-98,2%	26,8%	n.a	8,9%	-0,1%	9,0 p.p.
Despesas Operacionais	-170.704	-120.740	-41%	-404.221	-367.343	-10%
Administrativas	-12.927	-14.555	11%	-44.354	-62.968	30%
Comerciais	-11.344	-10.426	-9%	-47.634	-39.849	-20%
Depreciação e Amortização	-2.395	-4.410	46%	-11.047	-17.784	38%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-14.274	-24.401	42%	-37.164	-77.283	52%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-129.764	-66.948	-94%	-264.022	-169.459	-56%
Lucro antes do Resultado Financeiro	-192.547	-118.975	-62%	-438.435	-435.807	-1%
Resultado Financeiro	-37.019	262.474	-114%	-168.484	80.192	-310%
Receita Financeira	1.240	319.855	-100%	10.546	336.288	-97%
Despesa Financeira	-38.259	-57.381	33%	-179.030	-256.096	30%
Lucro (Prejuízo) Operacional	-229.566	143.499	-260%	-606.919	-355.615	-71%
Margem Operacional	n.a	188,4%	n.a	-408,1%	-109,1%	n.a
Provisão para IR e Contribuição Social	-886	-1.471	40%	-8.588	-4.946	-74%
IR e Contribuição Social Diferido	3.030	464	553%	8.440	9.808	-14%
Minoritários	14.174	-729	-2044%	-6.982	11.862	-159%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-213.248	141.763	-250%	-614.049	-338.891	-81%
Margem Líquida	n.a	186,1%	n.a	-412,9%	-103,9%	-308,9 p.p.

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ mil)	4T18	3T18	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	47.369	32.786	44,5%
Títulos e valores mobiliários	22.202	5.976	271,5%
Contas a receber de clientes	732.737	774.381	-5,4%
Imóveis a comercializar	378.932	457.779	-17,2%
Outros créditos	71.902	100.012	-28,1%
Total do ativo circulante	1.253.142	1.370.934	-8,6%
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	84.082	99.857	-15,8%
Imóveis a comercializar	346.352	423.689	-18,3%
Depósitos judiciais	67.140	96.497	-30,4%
Partes relacionadas	217.958	231.143	-5,7%
Adiantamento a parceiros de negócios	254.181	216.599	17,4%
Investimentos	297.623	508.541	-41,5%
Imobilizado	12.622	13.735	-8,1%
Intangível	9.146	10.905	-16,1%
Total do Não Circulante	1.289.104	1.600.966	-19,5%
Total do Ativo	2.542.246	2.971.900	-14,5%

ANEXO IV | BALANÇO PATRIMONIAL (cont.)

Passivo (R\$ mil)	4T18	3T18	Var. (%)
Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	189.320	480.278	-60,6%
Fornecedores	109.794	91.774	19,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	94.847	113.438	-16,4%
Salários e encargos sociais	4.082	4.966	-17,8%
Impostos e contribuições a recolher	42.013	40.656	3,3%
Participação dos administradores e empregados a pagar	419	420	-0,2%
Adiantamento de cliente	110.851	165.353	-33,0%
Partes relacionadas	231.007	417.326	-44,6%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	35.314	37.498	-5,8%
Outras contas a pagar	176.915	188.599	-6,2%
Total do Circulante	994.562	1.540.308	-35,4%
Não Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	1.414.975	1.127.239	25,5%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.646	4.400	5,6%
Impostos e contribuições a recolher	9.701	30.310	-68,0%
Provisões para riscos	138.497	112.749	22,8%
Provisões para garantias de obras	14.842	14.252	4,1%
Impostos e contribuições diferidos	39.439	38.560	2,3%
Provisões para perdas de investimento	111.255	82.739	34,5%
Outras contas a pagar	59.638	55.196	8,0%
Total do Não Circulante	1.792.993	1.465.445	22,4%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.611.390	2.611.390	0,0%
Ações em tesouraria	-67.071	-70.540	-4,9%
Reservas de capital	70.107	70.048	0,1%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-2.851.871	-2.635.095	8,2%
Total do Patrimônio Líquido	-237.445	-24.197	881,3%
Participação dos não controladores	-7.864	-9.656	-18,6%
Total do Passivo	2.542.246	2.971.900	-14,5%

ANEXO V – Estoque 100%

VGv (R\$ milhões)	Pronto	2019	Total
Ananindeua	8,3	-	8,3
Aracaju	65,7	-	65,7
Barueri	-	13,6	13,6
Belo Horizonte	2,4	-	2,4
Brasília	34,1	-	34,1
Campinas	1,0	7,6	8,7
Curitiba	25,1	-	25,1
Duque de Caxias	27,1	-	27,1
Fortaleza	0,3	-	0,3
Hortolândia	0,2	-	0,2
Itaboraí	0,2	-	0,2
Londrina	6,7	-	6,7
Manaus	12,3	-	12,3
Nova Iguaçu	0,5	-	0,5
Outras Regiões	3,2	-	3,2
Parnamirim	0,7	-	0,7
Paulínia	7,4	-	7,4
Porto Alegre	11,9	23,4	35,3
Recife	5,8	-	5,8
Ribeirão Preto	34,0	-	34,0
Rio de Janeiro	12,2	-	12,2
Salvador	0,1	-	0,1
Santos	3,0	-	3,0
São Paulo	2,9	-	2,9
Sumaré	0,2	-	0,2
Xangri-Lá	1,9	-	1,9
Total	267,1	44,6	311,7

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