

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	10
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	11
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	23
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	24
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Negativa de Opinião	98
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	101
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	102
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	103

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	20.000.000
Preferenciais	0
Total	20.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	245.081
Preferenciais	0
Total	245.081
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	3.189.656	3.178.251	2.768.507
1.01	Ativo Circulante	29.292	78.256	93.489
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	170	279	363
1.01.03	Contas a Receber	12.518	26.551	39.854
1.01.03.01	Clientes	12.518	26.551	39.854
1.01.04	Estoques	15.442	48.773	46.885
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	15.442	48.773	46.885
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.162	2.653	6.387
1.01.08.03	Outros	1.162	2.653	6.387
1.01.08.03.02	Outros Créditos	1.162	2.653	6.387
1.02	Ativo Não Circulante	3.160.364	3.099.995	2.675.018
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.628.649	1.579.971	1.145.323
1.02.01.04	Contas a Receber	22.042	17.209	19.097
1.02.01.04.01	Clientes	22.042	17.209	19.097
1.02.01.05	Estoques	15.508	15.508	15.508
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	15.508	15.508	15.508
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.560.450	1.523.801	1.090.758
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.560.450	1.523.801	1.090.758
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.649	23.453	19.960
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	30.649	23.453	19.960
1.02.02	Investimentos	1.531.192	1.519.911	1.528.195
1.02.02.01	Participações Societárias	1.531.192	1.519.911	1.528.195
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	17.704	27.609	16.247
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.513.488	1.492.302	1.511.948
1.02.03	Imobilizado	523	113	280
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	523	113	280
1.02.04	Intangível	0	0	1.220
1.02.04.01	Intangíveis	0	0	1.220

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.04.01.02	Softwares	0	0	1.220

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	3.189.656	3.178.251	2.768.507
2.01	Passivo Circulante	801.736	1.174.865	1.478.929
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	562	614	752
2.01.01.01	Obrigações Sociais	562	614	752
2.01.02	Fornecedores	5.500	9.627	18.133
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.500	9.627	18.133
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.504	162.982	289.659
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.504	162.982	289.659
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.504	162.982	289.659
2.01.05	Outras Obrigações	794.170	1.001.642	1.170.385
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	698.645	719.323	921.999
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	698.645	719.323	921.999
2.01.05.02	Outros	95.525	282.319	248.386
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	12.891	243.933	104.494
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	68	206	273
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	7.801	26.821	143.619
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	74.765	11.359	0
2.02	Passivo Não Circulante	3.144.761	2.845.494	2.397.678
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	263.293	0	58
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	263.293	0	58
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	263.293	0	58
2.02.02	Outras Obrigações	91.781	77.624	6.895
2.02.02.02	Outros	91.781	77.624	6.895
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	57.827	2.931	6.845
2.02.02.02.05	Outras a pagar	0	0	50
2.02.02.02.06	Fornecedores	20.246	24.168	0
2.02.02.02.07	Obrigações com credores do PRJ	13.708	50.525	0
2.02.03	Tributos Diferidos	315.539	317.231	126

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	315.539	317.231	126
2.02.04	Provisões	2.474.148	2.450.639	2.390.599
2.02.04.02	Outras Provisões	2.474.148	2.450.639	2.390.599
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	52.146	57.144	120.658
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	2.422.002	2.393.495	2.269.941
2.03	Patrimônio Líquido	-756.841	-842.108	-1.108.100
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.431.884	-3.517.151	-3.783.143

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	52.242	-1.768	-38.142
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-33.311	3.916	20.673
3.03	Resultado Bruto	18.931	2.148	-17.469
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	18.651	-361.845	-366.963
3.04.01	Despesas com Vendas	-22.954	-2.886	-2.963
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.018	-26.384	-21.911
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-8.456	-15.396	-13.845
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-5.401	-10.060	-6.753
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-161	-928	-1.313
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	72.849	-200.382	-157.286
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-17.226	-132.193	-184.803
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	37.582	-359.697	-384.432
3.06	Resultado Financeiro	46.001	942.791	-42.162
3.06.01	Receitas Financeiras	169.173	1.009.632	1.342
3.06.02	Despesas Financeiras	-123.172	-66.841	-43.504
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	83.583	583.094	-426.594
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.684	-317.102	88
3.08.01	Corrente	0	0	20
3.08.02	Diferido	1.684	-317.102	68
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuidas	85.267	265.992	-426.506
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	85.267	265.992	-426.506
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	4,4903	14,0077	-22,4606
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	4,4903	14,0077	-22,4606

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	85.267	265.992	-426.506
4.03	Resultado Abrangente do Período	85.267	265.992	-426.506

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	57.688	-17.721	-4.457
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	222.608	-158.644	-48.027
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	83.583	583.094	-426.594
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	161	928	1.342
6.01.01.03	Perda Estimada em créditos de liquidação duvidosa	-12.004	-1.670	25.923
6.01.01.04	Provisões para riscos	-4.998	23.691	31.641
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	17.227	132.194	184.803
6.01.01.09	Ganho na alienação de investimentos	0	0	10.845
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-146	-64	-207
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	101.712	35.234	39.681
6.01.01.13	Baixa na venda de ativo imobilizado e intangível	0	485	0
6.01.01.14	Ajuste a valor presente	0	-932.653	0
6.01.01.15	Baixa de depósitos judiciais	4.896	117	4.441
6.01.01.18	Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	0	0	80.098
6.01.01.19	Provisão para perda ao valor recuperável de estoques	2.006	0	0
6.01.01.20	Provisão para distratos de vendas - Imóveis a Comercializar	30.171	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-164.920	140.923	43.570
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	21.204	16.861	-7.995
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	1.154	-1.888	2.391
6.01.02.05	Aumento (redução) nos Demais Ativos	-10.599	125	24.395
6.01.02.07	Redução de Impostos e Contribuições	-176.146	139.439	11.350
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	-533	-13.614	13.429
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-573	-26	0
6.02.03	Aquisição de Bens do Imobilizado	-573	-26	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-57.224	17.663	4.146
6.03.01	Transações com partes relacionadas	-57.327	19.287	-65.890
6.03.05	Aumento de capital	0	0	42.700
6.03.07	Captações - dívida	632	0	113.934

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.03.08	Amortizações - dívida	-529	-1.624	-86.598
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-109	-84	-311
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	279	363	674
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	170	279	363

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.654.090	20.953	0	-3.517.151	0	-842.108
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.517.151	0	-842.108
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	85.267	0	85.267
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	85.267	0	85.267
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.431.884	0	-756.841

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	265.992	0	265.992
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	265.992	0	265.992
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.517.151	0	-842.108

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.700	0	0	0	0	42.700
5.04.01	Aumentos de Capital	42.700	0	0	0	0	42.700
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-426.506	0	-426.506
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-426.506	0	-426.506
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	30.996	-20.397	-138.480
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-428	-2.417	1.984
7.01.02	Outras Receitas	-792	-17.994	-100.423
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	32.216	14	-40.041
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	30.803	-70.852	-51.102
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-33.311	3.916	20.673
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	64.114	-74.768	-71.775
7.03	Valor Adicionado Bruto	61.799	-91.249	-189.582
7.04	Retenções	-161	-928	-1.313
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-161	-928	0
7.04.02	Outras	0	0	-1.313
7.04.02.01	Realização do Excedente ao Valor Contábil na Compra	0	0	-1.313
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	61.638	-92.177	-190.895
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	151.970	879.717	-183.384
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-17.227	-132.193	-184.803
7.06.02	Receitas Financeiras	169.197	1.011.910	1.419
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	213.608	787.540	-374.279
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	213.608	787.540	-374.279
7.08.01	Pessoal	5.453	5.345	5.880
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.060	4.082	4.597
7.08.01.02	Benefícios	1.139	961	940
7.08.01.03	F.G.T.S.	254	302	343
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-426	449.240	2.737
7.08.02.01	Federais	-645	449.043	2.100
7.08.02.03	Municipais	219	197	637
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	123.314	66.963	43.610
7.08.03.01	Juros	123.173	66.840	43.503
7.08.03.02	Aluguéis	141	123	107

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	85.267	265.992	-426.506
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	85.267	265.992	-426.506

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	458.067	552.395	673.696
1.01	Ativo Circulante	185.653	309.186	372.166
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.175	1.842	3.143
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.868	16.013	4.765
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.868	16.013	4.765
1.01.02.01.03	Empréstimos e Recebíveis	27.868	16.013	4.765
1.01.03	Contas a Receber	32.066	54.071	79.549
1.01.03.01	Clientes	32.066	54.071	79.549
1.01.04	Estoques	119.999	221.654	269.219
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	119.999	221.654	269.219
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.545	15.606	15.490
1.01.08.03	Outros	3.545	15.606	15.490
1.01.08.03.02	Outros Créditos	3.545	15.606	15.490
1.02	Ativo Não Circulante	272.414	243.209	301.530
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	205.437	202.276	275.368
1.02.01.04	Contas a Receber	37.240	32.967	34.909
1.02.01.04.01	Clientes	37.240	32.967	34.909
1.02.01.05	Estoques	129.416	129.416	184.066
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	129.416	129.416	184.066
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.625	3.627	10.749
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.625	3.627	10.749
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	35.156	36.266	45.644
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	35.156	36.266	45.644
1.02.02	Investimentos	66.454	40.820	24.662
1.02.02.01	Participações Societárias	66.454	40.820	24.662
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	66.454	40.820	24.662
1.02.03	Imobilizado	523	113	280
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	523	113	280

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.04	Intangível	0	0	1.220
1.02.04.01	Intangíveis	0	0	1.220
1.02.04.01.02	Softwares	0	0	1.220

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	458.067	552.395	673.696
2.01	Passivo Circulante	277.624	797.892	1.426.360
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	562	614	752
2.01.01.01	Obrigações Sociais	562	614	752
2.01.02	Fornecedores	8.385	12.444	40.808
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.385	12.444	40.808
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	61.253	308.144	591.215
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	61.253	308.144	591.215
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	61.253	308.144	591.215
2.01.05	Outras Obrigações	207.424	476.690	793.585
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.573	14.883	16.761
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.573	14.883	16.761
2.01.05.02	Outros	192.851	461.807	776.824
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	0	154	154
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	41.751	342.348	195.068
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	5.906	9.868	13.002
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	70.429	98.078	568.600
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	74.765	11.359	0
2.02	Passivo Não Circulante	938.297	598.347	355.799
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	327.792	0	58
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	327.792	0	58
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	327.792	0	58
2.02.02	Outras Obrigações	168.480	136.647	67.240
2.02.02.02	Outros	168.480	136.647	67.240
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	59.923	6.805	11.403
2.02.02.02.05	Outras a pagar	0	27	50
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes	0	0	55.787
2.02.02.02.07	Fornecedores	20.273	24.168	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.02.02.08	Obrigações com credores do PRJ	88.284	105.647	0
2.02.03	Tributos Diferidos	346.669	355.567	18.637
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	346.669	355.567	18.637
2.02.04	Provisões	95.356	106.133	269.864
2.02.04.02	Outras Provisões	95.356	106.133	269.864
2.02.04.02.04	Provisões para Garantias de Obras	0	328	598
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	86.044	96.513	260.381
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	9.312	9.292	8.885
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-757.854	-843.844	-1.108.463
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.431.884	-3.517.151	-3.783.143
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.013	-1.736	-363

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	146.362	9.917	-37.403
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-120.418	-22.864	542
3.03	Resultado Bruto	25.944	-12.947	-36.861
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	40.752	-330.127	-325.956
3.04.01	Despesas com Vendas	-41.266	-6.540	-7.963
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.115	-26.526	-23.707
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-8.553	-15.538	-15.641
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-5.401	-10.060	-6.753
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-161	-928	-1.313
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	70.519	-311.912	-289.282
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.614	14.851	-5.004
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	66.696	-343.074	-362.817
3.06	Resultado Financeiro	16.571	944.462	-88.244
3.06.01	Receitas Financeiras	177.457	1.047.716	5.936
3.06.02	Despesas Financeiras	-160.886	-103.254	-94.180
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	83.267	601.388	-451.061
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.723	-336.770	9.017
3.08.01	Corrente	-7.933	-1.296	-4.019
3.08.02	Diferido	10.656	-335.474	13.036
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	85.990	264.618	-442.044
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	85.990	264.618	-442.044
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	85.267	256.087	-426.506
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	723	-1.384	-15.538
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	14,0077	13,4861	-22,4606
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	14,0077	13,4861	-22,4606

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	85.990	264.618	-442.044
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	85.990	264.618	-442.044
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	85.267	265.992	-426.506
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	723	-1.374	-15.538

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	25.025	8.388	29.507
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	138.691	-272.469	-122.454
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	83.267	601.388	-451.061
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	161	926	1.340
6.01.01.03	Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa	-58.061	-25.159	1.083
6.01.01.04	Provisões para riscos	-10.432	56.730	100.275
6.01.01.05	Provisão para garantias de obras	-328	-521	-987
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	-25.614	-14.851	5.004
6.01.01.09	Perda (ganho) na alienação de investimentos	0	0	10.875
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-2.204	-1.678	-3.486
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	117.668	64.580	67.517
6.01.01.13	Baixa de ativo imobilizado e intangível	2	485	0
6.01.01.14	Ajuste a Valor Presente	0	-968.038	0
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	10.395	13.669	12.580
6.01.01.18	Provisão para perdas ao valor recuperável de estoques	-53.968	0	0
6.01.01.19	Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	0	0	134.406
6.01.01.20	Provisão para para distratos de vendas - Imóveis a Comercializar	77.805	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-113.666	281.034	153.237
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	75.793	52.579	73.714
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	53.007	158.196	59.658
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	2.776	-4.407	30.325
6.01.02.06	Aumento (redução) de Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-154	0	-11.371
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	-255.412	145.984	-10.323
6.01.02.08	Aumento (redução) de Adiantamento de Clientes	0	-111.516	-8.734
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	10.324	40.198	19.968
6.01.03	Outros	0	-177	-1.276
6.01.03.01	Juros pagos	0	-177	-1.276
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-12.428	-11.274	-2.301

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.02.02	Resgate de (aplicação em) títulos e valores mobiliários	-11.855	-11.248	-2.301
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado	-573	-26	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-12.265	1.585	-31.573
6.03.01	Transações com partes relacionadas	-309	4.345	3.645
6.03.05	Aumento de capital	0	0	42.700
6.03.07	Captações - dívida	633	0	113.934
6.03.08	Amortizações - dívida	-12.589	-2.760	-191.852
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	332	-1.301	-4.367
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.843	3.143	7.510
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.175	1.842	3.143

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.654.090	20.953	0	-3.517.151	0	-842.108	-1.736	-843.844
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.517.151	0	-842.108	-1.736	-843.844
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	85.267	0	85.267	723	85.990
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	85.267	0	85.267	723	85.990
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.431.884	0	-756.841	-1.013	-757.854

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	265.992	0	265.992	-1.373	264.619
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	265.992	0	265.992	-1.373	264.619
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.517.151	0	-842.108	-1.736	-843.844

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294	-397	-724.691
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.611.390	20.953	0	-3.356.637	0	-724.294	-397	-724.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.700	0	0	0	0	42.700	15.572	58.272
5.04.01	Aumentos de Capital	42.700	0	0	0	0	42.700	15.572	58.272
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-426.506	0	-426.506	-15.538	-442.044
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-426.506	0	-426.506	-15.538	-442.044
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.783.143	0	-1.108.100	-363	-1.108.463

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	137.765	-73.350	-231.055
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	15.131	-4.959	-14.106
7.01.02	Outras Receitas	25.438	-81.719	-192.803
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	97.196	13.328	-24.146
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-88.562	-147.605	-117.001
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-120.418	-22.864	542
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	31.856	-124.741	-117.543
7.03	Valor Adicionado Bruto	49.203	-220.955	-348.056
7.04	Retenções	-161	-928	-1.313
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-161	-928	-1.313
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	49.042	-221.883	-349.369
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	203.213	1.064.915	1.118
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.614	14.851	-5.004
7.06.02	Receitas Financeiras	177.599	1.050.064	6.122
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	252.255	843.032	-348.251
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	252.255	843.032	-348.251
7.08.01	Pessoal	5.447	5.349	5.906
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.054	4.085	4.600
7.08.01.02	Benefícios	1.139	962	964
7.08.01.03	F.G.T.S.	254	302	342
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-212	469.688	-6.400
7.08.02.01	Federais	-1.530	468.099	-7.049
7.08.02.03	Municipais	1.318	1.589	649
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	161.029	103.377	94.287
7.08.03.01	Juros	160.888	103.254	94.180
7.08.03.02	Aluguéis	141	123	107
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	85.991	264.618	-442.044
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	85.267	265.992	-426.506

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	724	-1.374	-15.538

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

O exercício de 2024 foi marcado pela continuidade dos esforços de estabilização operacional e financeira em um ambiente ainda desafiador, influenciado pela recente concessão da Recuperação Judicial da Companhia e pela homologação do Plano de Recuperação Judicial. Ao longo do ano, avançamos em frentes essenciais — revisão de processos, simplificação de estruturas societárias, racionalização de despesas e ganhos de eficiência no relacionamento com clientes e fornecedores — sempre com o objetivo de preservar valor de longo prazo e honrar nossos compromissos com clientes, colaboradores, fornecedores, credores e acionistas.

Do ponto de vista financeiro, priorizamos a preservação da liquidez e a mitigação de incertezas operacionais e jurídicas. Permanecemos sujeitos às adversidades decorrentes de execuções judiciais que mantiveram valores e ativos constrictos, restringindo o acesso a recursos essenciais para o cumprimento integral do Plano. Apesar dos esforços contínuos para sua liberação, tais constrictões impactaram de forma significativa a previsibilidade dos fluxos de caixa e a capacidade de execução das premissas originalmente projetadas.

Com relação à nossa estratégia de redução de custos e simplificação da nossa estrutura operacional, os esforços realizados por toda a equipe continuaram rendendo resultados positivos ao longo de 2024, mantendo a tendência de redução das despesas administrativas que, em relação a 2023, caíram 45%.

A performance de vendas, medida pelo indicador de Vendas Sobre Ofertas (VSO), foi de 7,3% neste quarto trimestre, ou 26,2% no acumulado de 12 meses. Esses resultados situam-se em níveis próximos aos observados no mesmo período de 2023, quando o VSO foi de 7,7% no trimestre e 28,7% no acumulado. Gostaríamos de ressaltar, ainda, a elevada eficiência de revenda das unidades rescindidas, que este ano atingiu 97%

Eventos subsequentes relevantes

Conforme divulgado ao mercado, em julho de 2025 foi convocada AGE/AGO para deliberar medidas de governança corporativa, incluindo a suspensão de direitos políticos de determinados acionistas e o aumento de capital previsto no Plano de Recuperação Judicial. Ademais, em dezembro de 2025, a Companhia submeteu ao Juízo da Recuperação Judicial proposta de aditamento ao Plano, contendo ajustes específicos nas condições de pagamento de determinadas classes de credores. O objetivo é preservar a continuidade operacional, adequar o fluxo financeiro às premissas atualizadas e fortalecer as bases para o reequilíbrio econômico-financeiro da Companhia.

Nesse contexto, a Administração reforça seu compromisso com o restabelecimento da normalidade operacional e comercial, bem como com a aceleração de iniciativas destinadas a destravar liquidez — incluindo a liberação de constrictões e a resolução de pendências judiciais. Mantemos foco em governança, compliance, eficiência operacional e na retomada gradual de novos lançamentos imobiliários de forma organizada e compatível com o atual porte da Companhia.

Agradecemos a confiança e parceria contínuas de nossos clientes, colaboradores, fornecedores, credores e acionistas.

A Administração

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Balanço patrimonial

	Nota	Controladora		Consolidado	
	explicativa	2024	2023 (Reapresentado)	2024	2023 (Reapresentado)
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	170	279	2.175	1.842
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	27.868	16.013
Contas a receber de clientes	5	12.518	26.551	32.066	54.071
Imóveis a comercializar	6	15.442	48.773	119.999	221.654
Outros créditos	7	1.162	2.653	3.545	15.606
		29.292	78.256	185.653	309.186
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	22.042	17.209	37.240	32.967
Imóveis a comercializar	6	15.508	15.508	129.416	129.416
Depósitos judiciais	14	30.649	23.453	35.156	36.266
Partes relacionadas	16	1.560.450	1.523.801	3.625	3.627
Investimentos	8	1.531.192	1.519.911	66.454	40.820
Imobilizado	-	523	113	523	113
		3.160.364	3.099.995	272.414	243.209
Total do ativo		3.189.656	3.178.251	458.067	552.395

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Balanco patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023 (Reapresentado)	2024	2023 (Reapresentado)
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	1.504	162.982	61.253	308.144
Fornecedores	-	5.500	9.627	8.385	12.444
Obrigações com credores do PRJ	10	74.765	11.359	74.765	11.359
Contas a pagar por aquisição de terrenos	11a	-	-	-	154
Salários e encargos sociais	-	562	614	562	614
Impostos e contribuições a recolher	12	12.891	243.933	41.751	342.348
Partes relacionadas	16	698.645	719.323	14.573	14.883
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	15a	68	206	5.906	9.868
Outras contas a pagar	13	7.801	26.821	70.429	98.078
		801.736	1.174.865	277.624	797.892
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	263.293	-	327.792	-
Fornecedores	-	20.246	24.168	20.273	24.168
Obrigações com credores do PRJ	10	13.708	50.525	88.284	105.647
Impostos e contribuições a recolher	12	57.827	2.931	59.923	6.805
Provisões para riscos	14	52.146	57.144	86.044	96.513
Provisões para garantias de obras	-	-	-	-	328
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	15a	315.539	317.231	346.669	355.567
Provisão para perdas em investimentos	8b	2.422.002	2.393.495	9.312	9.292
Outras contas a pagar	13	-	-	-	27
		3.144.761	2.845.494	938.297	598.347
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
Capital social	22a	2.654.090	2.654.090	2.654.090	2.654.090
Ações em tesouraria	22a	(49.154)	(49.154)	(49.154)	(49.154)
Reserva de capital	22b	70.107	70.107	70.107	70.107
Prejuízos acumulados	-	(3.431.884)	(3.517.151)	(3.431.884)	(3.517.151)
		(756.841)	(842.108)	(756.841)	(842.108)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(1.013)	(1.736)
		(756.841)	(842.108)	(757.854)	(843.844)
Total do passivo e patrimônio líquido		3.189.656	3.178.251	458.067	552.395

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023 (Reapresentado)	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023 (Reapresentado)
Receita de vendas / Provisão de distratos	17	52.242	(1.768)	146.362	9.917
Custo dos imóveis vendidos / Reversão de provisão de distratos	18	(33.311)	3.916	(120.418)	(22.864)
Resultado bruto		18.931	2.148	25.944	(12.947)
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas administrativas	19a	(8.456)	(15.396)	(8.553)	(15.538)
Despesas comerciais	19b	(22.954)	(2.886)	(41.266)	(6.540)
Administração e diretoria	16b	(5.401)	(10.060)	(5.401)	(10.060)
Depreciações e amortizações		(161)	(928)	(161)	(928)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(17.226)	(132.193)	25.614	14.851
Outras receitas (despesas) líquidas	19c	72.849	(200.382)	70.519	(311.912)
Prejuízo antes do resultado financeiro		37.582	(359.697)	66.696	(343.074)
Receitas financeiras	20	169.173	1.009.632	177.457	1.047.716
Despesas financeiras	20	(123.172)	(66.841)	(160.886)	(103.254)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		83.583	583.094	83.267	601.388
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	15d	-	-	(7.933)	(1.296)
Diferidos	15d	1.684	(317.102)	10.656	(335.474)
Lucro líquido do período		85.267	265.992	85.990	264.618
Resultado atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	85.267	265.992
Acionistas não controladores		-	-	723	(1.374)
Resultado por ação atribuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)					
Básico	22c	4,4903	14,0077		
Diluído	22c	4,4903	14,0077		

Notas Explicativas **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023 (Reapresentado)	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023 (Reapresentado)
Lucro do exercício		85.267	265.992	85.990	264.618
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente do período		85.267	265.992	85.990	264.618
Resultado abrangente do período atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	85.267	265.992
Acionistas não controladores		-	-	723	(1.374)
Resultado abrangente por ação atribuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)					
Básico	22c	4,4903	14,0077		
Diluído	22c	4,4903	14,0077		

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

	<u>Capital social</u>	<u>Ações em tesouraria</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Patrimônio dos acionistas não controladores</u>	<u>Patrimônio líquido consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.783.143)	(1.108.100)	(363)	(1.108.463)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	265.992	265.992	(1.373)	264.619
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.517.151)	(842.108)	(1.736)	(843.844)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	85.267	85.267	723	85.990
Saldos em 31 de dezembro de 2024	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.431.884)	(756.841)	(1.013)	(757.854)

Notas Explicativas**ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**

Demonstração dos fluxos de caixa
Períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	83.583	583.094	83.267	601.388
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa:				
Depreciações e amortizações	161	928	161	926
Perda estimada em créditos	(12.004)	(1.670)	(58.061)	(25.159)
Provisões para riscos	(4.998)	23.691	(10.432)	56.730
Baixa de depósitos judiciais	4.896	117	10.395	13.669
Provisão para garantias de obras	-	-	(328)	(521)
Provisão para distratos de vendas - Imóveis a comercializar	30.171	-	77.805	-
Ajuste a valor presente	-	(932.653)	-	(968.038)
Baixa do Ativo Imobilizado	-	485	2	485
Resultado de equivalência patrimonial	17.227	132.194	(25.614)	(14.851)
Impostos e contribuições diferidos	(146)	(64)	(2.204)	(1.678)
Provisão para perdas ao valor recuperável de estoques	2.006	-	(53.968)	-
Juros e encargos financeiros líquidos	101.712	35.234	117.668	64.580
	222.608	(158.644)	138.691	(272.469)
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Redução (aumento) em contas a receber de clientes	21.204	16.861	75.793	52.579
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	1.154	(1.888)	53.007	158.196
Redução (aumento) nos demais ativos	(10.599)	125	2.776	(4.407)
Aumento (redução) de contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	(154)	-
Aumento (redução) de impostos e contribuições	(176.146)	139.439	(255.412)	145.984
Aumento (redução) dos demais passivos	(533)	(13.614)	10.324	40.198
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	-	(111.516)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	57.688	(17.721)	25.025	8.565
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Resgates(aplicação) de títulos e valores mobiliários	-	-	(11.855)	(11.248)
Aquisição de bens do imobilizado	(573)	(26)	(573)	(26)
Aquisição de softwares	-	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(573)	(26)	(12.428)	(11.274)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Transações com partes relacionadas	(57.327)	19.287	(309)	4.345
Captações	632	-	633	-
Pagamentos	(529)	(1.624)	(12.589)	(2.760)
Pagamentos de Juros	-	-	-	(177)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(57.224)	17.663	(12.265)	1.408
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(109)	(84)	333	(1.301)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	279	363	1.842	3.143
No fim do exercício	170	279	2.175	1.842
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(109)	(84)	333	(1.301)

Notas Explicativas **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial**

Demonstração do valor adicionado
Períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023 (Reapresentado)	2024	2023 (Reapresentado)
Receitas				
Vendas de imóveis e serviços prestados	(428)	(2.417)	15.131	(4.959)
Outras receitas (despesas)	(792)	(17.994)	25.438	(81.719)
Baixa (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	32.216	14	97.196	13.328
	30.996	(20.397)	137.765	(73.350)
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(33.311)	3.916	(120.418)	(22.864)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	64.114	(74.768)	31.856	(124.741)
	30.803	(70.852)	(88.562)	(147.605)
Valor adicionado bruto	61.799	(91.249)	49.203	(220.955)
Retenções				
Depreciações e amortizações	(161)	(928)	(161)	(928)
Valor líquido produzido pela entidade	61.638	(92.177)	49.042	(221.883)
Valor adicionado recebido em Transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(17.227)	(132.193)	25.614	14.851
Receitas financeiras	169.197	1.011.910	177.599	1.050.064
	151.970	879.717	203.213	1.064.915
Valor adicionado total a distribuir	213.608	787.540	252.255	843.032
Distribuição do valor adicionado				
Despesas com pessoal				
Remuneração direta	4.060	4.082	4.054	4.085
Benefícios	1.139	961	1.139	962
F.G.T.S.	254	302	254	302
	5.453	5.345	5.447	5.349
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(645)	449.043	(1.530)	468.099
Municipais	219	197	1.318	1.589
	(426)	449.240	(212)	469.688
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e despesas Bancárias	123.173	66.840	160.888	103.254
Aluguéis	141	123	141	123
	123.314	66.963	161.029	103.377
Remuneração de capitais próprios (Prejuízos incorridos) lucros retidos	85.267	265.992	85.267	265.992
	85.267	265.992	85.267	265.992
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	724	(1.374)
	213.608	787.540	252.255	843.035

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

As operações da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia” ou “Rossi Residencial”) e de suas investidas compreendem: (a) a incorporação, a construção, o desenvolvimento de loteamentos e a comercialização de imóveis residenciais, comerciais e de terrenos; (b) a prestação de serviços de engenharia civil, por meio das operações próprias; e (c) a participação em Sociedades de Propósito Específico – SPEs e em consórcios.

A Companhia é uma sociedade por ações, domiciliada no Brasil, com sede na capital do Estado de São Paulo, com registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM na Categoria A desde 1º de julho de 1997 e ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo (incluindo B3, antiga BM&FBOVESPA), sendo inserido no segmento especial denominado Novo Mercado em janeiro de 2006.

1.1. Recuperação Judicial

Conforme Fato Relevante divulgado em 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou um pedido de Recuperação Judicial perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, que englobou a Rossi e mais 313 sociedades integrantes do grupo econômico. O pedido de Recuperação Judicial foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juizado e foi ratificado pelos acionistas da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 20 de outubro de 2022.

A decisão judicial de deferimento determinou, entre outras providências:

- Nomeação da Wald Administração de Falências e Empresas em Recuperação Judicial Ltda. para atuar como administradora judicial na Recuperação Judicial, adicionalmente o Juiz de Direito fixou em R\$100.000 (cem mil reais) mensais os honorários do Administrador Judicial de forma provisória até que seja firmado o valor total da proposta de honorários. Os honorários provisórios serão incorporados no cálculo da remuneração definitiva;
- Suspensão de todas as ações e execuções atualmente em curso contra o Grupo Rossi, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da decisão liminar concedida no dia do pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 6º da Lei nº 11.101/2005;
- Liberação de valores e imóveis constritos por juízos cíveis e trabalhistas, nos processos de execução de créditos sujeitos à Recuperação Judicial;
- Expedição de edital, nos termos do artigo 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005, com prazo de 15 (quinze) dias contados da data da sua publicação, para apresentação de habilitações e/ou divergências de créditos no âmbito do processo de recuperação judicial; e
- Apresentação do plano de recuperação judicial do Grupo Rossi no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação da decisão judicial de deferimento, nos termos do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005.

Todas estas determinações foram cumpridas e a Companhia apresentou o seu plano de recuperação judicial (“PRJ”) no dia 05 de dezembro de 2022, que foi posteriormente avaliado pelo Administrador Judicial, que constatou que o Grupo Rossi atendeu todos os requisitos previstos pelo artigo 53. Ou seja, o PRJ foi apresentado no prazo correto, de 60 dias da publicação da decisão que deferiu o processamento da RJ, e este continha: (i) a descrição dos meios de recuperação a serem adotados pelas empresas recuperandas; (ii) a demonstração de sua viabilidade econômica; e (iii) o laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos.

O PRJ foi aprovado em 08 de novembro de 2023 em Assembleia Geral de Credores, com o seguinte resultado da votação considerando os votos em apartado:

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Credores		Presentes	Votos a favor	Abstenção	Aprovação por presença	Aprovação por créditos
Classe I	Credor trabalhista	176	157	-	89,20%	69,30%
Classe II	Credor com garantia real	1	1	-	100,00%	100,00%
Classe III	Credor quirografário	1.280	1.142	2	89,36%	65,07%
Classe IV	Credor ME/EPP	36	34	1	97,14%	11,34%

As principais condições para liquidação das dívidas concursais, constantes no PRJ aprovado em 08 de novembro de 2023, foram reafirmadas pelos credores na formalização que cada credor realizou ao definir sua opção para recebimento do crédito. As opções de pagamento disponíveis para escolha dos credores podem ser assim resumidas:

Classes	Opção	Início pagamentos
Credor trabalhista		
Classe I	A	25/07/2024
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	A - II	21/01/2025
Classe I	B	25/07/2024
Classe I	C	12/12/2024
Classe I	D	01/12/2025
Classe I	E	01/12/2025
Classe I	F	01/12/2025
Classe I	G	01/12/2063
Credor com garantia real		
Classe II (com venda de ativos)	Garantia Real	01/12/2027
Credor quirografário		
Classe III	A	25/07/2024
Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025
Classe III	C - II	01/12/2063
Classe III	D	01/12/2025
Classe III	E	01/12/2025
Classe III	F	01/12/2025
Classe III	G	01/12/2063
Classe III	Colaborador	01/12/2025
Credor ME/EPP		
Classe IV	A	25/07/2024
Classe IV	C	01/12/2025
Classe IV	E	01/12/2025
Classe IV	F	01/12/2063

Em 07 de dezembro de 2023, o Plano foi submetido e homologado, com ressalvas, perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/2005.

As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do PRJ serão renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo (Rossi). A distribuição das dívidas bancárias extraconcursais em 31 de dezembro de 2024 é assim demonstrada:

Dívidas:	CCB	SFH	Total
Tipos de Garantia:			
Alienação fiduciária	263.012	-	263.012
Alienação fiduciária e hipoteca	-	124.249	124.249
Total	263.012	124.249	387.261
Nota explicativa nº	9	9	

A Administração da Companhia estima que estas dívidas sejam quitadas à medida que os ativos dados em garantia gerem fluxo de caixa nas suas operações ou, na situação de falta de geração de caixa, sejam liquidadas ou amortizadas com a execução ou dação das garantias existentes. Numa situação de saldo excedente de dívida, frente às garantias, os credores terão a opção de liquidá-los nas condições previstas no PRJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota explicativa nº1.1).

Além das dívidas bancárias remanescentes, a Administração vem conduzindo negociações das dívidas tributárias e contingências cíveis trabalhistas remanescentes. No caso das dívidas tributárias, a Administração recebeu no dia 07 de novembro de 2024, a confirmação de assinatura do **Termo de Transação Individual**, firmado junto à **Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN)**. Este termo, que tem por objeto a renegociação de todas as dívidas fiscais da Companhia, de âmbito federal, também permitirá a regularização imediata da situação fiscal da Companhia perante a PGFN. Assim como ocorreu com a aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, a assinatura deste Termo de Transação Individual representa um marco fundamental no processo de reestruturação econômico-financeira do Grupo Rossi.

Em relação às contingências cíveis e trabalhistas remanescentes, esses processos estão na fase inicial e serão tratados na PRJ de acordo com a finalização do processo.

1.2. Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial

A Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral, em 05 de dezembro de 2025, a apresentação de proposta de Aditamento ao Plano de RJ, com o único objetivo de readequar o pagamento dos credores quirografários das Opções ‘C’, ‘D’, ‘E’ e ‘F’ do Plano de RJ homologado em 07 de dezembro de 2023, de modo que as demais condições de pagamento dos credores concursais se mantêm integralmente preservadas.

Assim, o Aditamento ao PRJ propõe a reestruturação dos créditos quirografários das Opções ‘C’, ‘D’, ‘E’ e ‘F’, em condições segundo as quais a Companhia acredita ser possível assegurar o cumprimento das obrigações assumidas perante tais credores e, ao mesmo tempo, evitar o desequilíbrio econômico-financeiro, preservando a continuidade das atividades e a manutenção da normalidade operacional do Grupo Rossi.

O Aditamento ao Plano de RJ estão disponíveis no site de relações com investidores da Companhia (<https://ri.rossiresidencial.com.br/>) e no site da CVM (<http://cvm.gov.br>).

Enquanto perdurar o processo de Recuperação Judicial, a Companhia manterá seus acionistas e os demais agentes do mercado informados sobre quaisquer novos desdobramentos relacionados à sua Recuperação Judicial.

A Administração entende que o Aditamento ao Plano de RJ representa uma etapa fundamental no processo de reestruturação econômico-financeira do Grupo Rossi iniciado em 2017.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

O empenho empregado nessa desalavancagem financeira e na simplificação de sua estrutura operacional, somada à disponibilidade de terrenos da Rossi, com elevado potencial de VGV, e ao conhecimento e experiência de seus colaboradores viabilizam a Recuperação Judicial como ferramenta capaz de permitir uma solução global e definitiva para a reestruturação da Companhia.

1.3. Continuidade operacional

A Companhia e suas controladas apresentaram: (i) lucro no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$ 85.267 no individual e R\$ 85.990 no consolidado (R\$ 265.992 e R\$ 264.618 em 31 de dezembro de 2023); (ii) patrimônio líquido negativo de R\$ (756.841) no individual e R\$ (757.854) no consolidado (R\$ (842.108) e R\$ (843.844) em 31 de dezembro de 2023); (iii) passivo circulante superior ao ativo circulante de R\$ 772.444 no individual e R\$ 91.971 no consolidado (R\$ 1.096.609 e R\$ 488.706 em 31 de dezembro de 2023).

Na avaliação da Administração da Companhia, os meios disponíveis no processo de Recuperação Judicial, possibilitarão a solução de grande parte do seu passivo, com a reversão do círculo vicioso de baixa liquidez, para maior foco no desenvolvimento de novas parcerias e projetos para a continuidade de suas operações.

No primeiro momento após a aprovação do PRJ, foram priorizadas medidas urgentes de reestruturação administrativa, financeira, operacional e societária, visando otimizar a gestão de recursos internos por meio da simplificação e melhor integração da estrutura existente.

Em seguida, foram implementadas medidas para execução do PRJ, com a equalização e pagamento das Opções A, B e C da Classe I - trabalhista; Opções A e B da Classe III - quirografária; e Opção A da Classe IV - microempresa e empresa de pequeno porte; quando existente credores aderentes a elas.

A reestruturação é um processo complexo, que continuamente necessita de revisões e adequações, neste contexto que se fez necessário readequar a forma de pagamento dos credores quirografários por meio da apresentação do Aditamento ao PRJ. O aditamento objetiva um alongamento da carência para pagamento de juros e amortização das Opções D, E, F e Credores Colaboradores por 4 anos e ajustes para a regular Capitalização de Créditos da Opção C.

Com a aprovação do Aditamento ao PRJ a Companhia poderá continuar com a execução das medidas de voltadas à otimização da performance de ativos e mapeamento de novas oportunidades e à geração de caixa para a Companhia.

Como ações de destaque, tem-se: (i) impulsionamento de medidas judiciais e administrativas para liberação de ônus incidentes sobre unidades em estoque, promovendo aceleração do fluxo de venda e aumento de liquidez; (ii) ações específicas de natureza jurídica e administrativa envolvendo a alienação de direitos recebíveis; (iii) levantamento e liberação de saldos bloqueados judicialmente; (iv) celebração de acordos ou alienação de ações ativas com garantia ou potencial econômico para liquidez de curto prazo; (v) antecipação de recebíveis futuros; (vi) monetização de ativos não operacionais; e (vii) desenvolvimento de estudos de viabilidade sobre os terrenos de propriedade da Companhia.

Tais medidas são essenciais para viabilizar novos lançamentos e fortalecer o fluxo de caixa. A Administração está atuando arduamente para melhorar seus processos internos e de governança corporativa, para possibilitar a retomada sustentável das operações e preservar a sua continuidade e cumprimento de suas obrigações.

1.4. Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades

O atual contexto em que se insere a Companhia teve como marco inicial divergências ocorridas no âmbito do Conselho de Administração que resultaram, dentre outras medidas, na alteração da Diretoria

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Executiva Estatutária, conforme Fatos Relevantes divulgados em 7 e 18 de outubro de 2024, mediante a destituição do Sr. Fernando Miziara de Mattos Cunha dos cargos de Diretor Presidente Executivo, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, e da Sra. Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues do cargo de Diretora sem Designação Específica, a qual permaneceu com a função de membro do Conselho de Administração. Em substituição aos administradores destituídos houve a eleição da Sra. Maria Pia de Orleans e Bragança e do Sr. Fábio Gallo Garcia, o qual cumulou a função de membro do Conselho de Administração.

Com a posse dos novos administradores, tomou-se ciência de possíveis irregularidades praticadas pelos antigos administradores que podem inferir no reconhecimento indevido de determinadas receitas, custos e despesas administrativas em exercícios anteriores, contudo, até o presente momento, não foi possível identificar de forma precisa os saldos eventualmente impactados ou determinar a extensão e natureza dos efeitos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Considerando a natureza dos atos e fatos apurados, a Companhia adotou as medidas inicialmente cabíveis e pertinentes, conforme Fato Relevante divulgado ao mercado em 11 de fevereiro de 2025, informando acerca da convocação de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2025 para deliberar sobre a propositura de ação de responsabilidade civil em face dos Srs. Fernando Miziara de Mattos Cunha, João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues (“Investigados”), membros da Diretoria Executiva e/ou do Conselho de Administração à época, a qual deliberou e aprovou a propositura de referidas medidas e consequente destituição dos mesmos de suas funções perante a Companhia. Em continuidade, também foi divulgado Fato Relevante em 28 de fevereiro de 2025, informando sobre o protocolo de Notícia-Crime junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo, requerendo a instauração de inquérito policial contra os Investigados e pessoas físicas e jurídicas relacionadas, para apuração de eventuais ilícitos penais em razão dos atos identificados nas investigações realizadas após as alterações de composição na Diretoria Executiva.

Investigação Corporativa Independente

Conforme contexto apresentado acima, após as alterações ocorridas na Diretoria Executiva, os administradores recém investidos apuraram a realização de atos e fatos com indícios de irregularidade, ocasião em que foi contratada a empresa especializada em consultoria independente de investigação empresarial, Kroll Associates Brasil Ltda. (“Kroll”), para analisar transações de janeiro de 2015 a dezembro de 2024, representando marco temporal referencial de início e término do mandato dos Investigados. O objeto da investigação consistiu na análise patrimonial dos ex-administradores e em auditoria forense das transações registradas e/ou realizadas pela Companhia envolvendo diretamente os ex-administradores e pessoas físicas e jurídicas a eles relacionadas. Em resultado dos trabalhos foi emitida conclusão pela Kroll que reuniu e apresentou uma série de evidências de irregularidades relacionadas a:

- Recebimento de pagamentos acima do limite da remuneração global aprovada em Assembleia Geral Ordinária, realizados por meio de pagamentos a sociedades investidas dos Investigados ou partes a eles relacionadas, conforme o caso, mediante utilização de ardil para ocultar a natureza de tais pagamentos nas Demonstrações Financeiras da Companhia;
- Transferência de imóveis da Companhia – ativos que integram sua atividade principal – a partes relacionadas aos Investigados, a título de “dação em pagamento” ou compra e venda sem correspondente contraprestação, sem elaboração de qualquer laudo de avaliação e com atribuição de valores descontados, em prejuízo da Companhia;
- Aprovação e celebração de transações com partes relacionadas aos Investigados sem a observância dos procedimentos de governança aplicáveis a este tipo de operação e sem que fosse assegurada (i) a comutatividade dos termos da transação; e (ii) a própria prestação do serviço objeto do negócio – ou a própria necessidade de sua contratação;

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

- Celebração de contratos pela Companhia com partes relacionadas aos Investigados, representada por um único diretor, em violação artigo 26 do Estatuto Social da Companhia e ao artigo 154 da Lei das S.A., inclusive, em determinados casos, em situação de conflito de interesses, em violação ao artigo 156 da Lei das S.A.;
- Violação às normas contidas no Estatuto Social e Política de Partes Relacionadas da Companhia quando na celebração de operações envolvendo partes relacionadas aos Investigados;
- Ocultação e adulteração de registros e informações contábeis, pelos Investigados, diante de solicitação do Conselho Fiscal envolvendo transações celebradas pela Companhia;
- Confeção de documentos públicos e privados ideologicamente falsos para celebração de transferências de imóveis e contratação de prestação de serviço e/ou consultoria beneficiando direta e indiretamente os Investigados;
- Alterações em instrumentos privados que regulavam a relação da Companhia com investida estratégica em sociedade em conta de participação, com restrição de direitos e prerrogativas originários;
- Apropriação indevida de equipamentos eletrônicos de propriedade da Companhia, formatação de disco rígido dos equipamentos eletrônicos de propriedade da Companhia e requisição para que fossem apagados dados digitais de redes da Companhia, após as respectivas destituições dos cargos de diretoria, com o objetivo de eliminar provas de atos irregulares praticados e destruir informações e dados de propriedade da Companhia.

Diante das evidências mencionadas poderem constituir ilícitos de natureza criminal, a administração da Companhia entendeu necessária a apresentação da Notícia-Crime em questão e, a realização de assembleia geral extraordinária para deliberar sobre a propositura de ação de responsabilidade civil em face dos Investigados, e consequente destituição dos mesmos da Administração.

A Administração aguarda o julgamento das ações de responsabilidade civil para que a Companhia possa realizar a apuração e liquidação final do indenizatório a ser ressarcido.

Fontes de informação disponíveis

Para embasamento das investigações conduzidas pela Kroll foram acessadas informações disponíveis em bases públicas e privadas, incluindo a Receita Federal do Brasil, Juntas Comerciais, Cartórios de Registros de Imóveis, Cartórios de Títulos e Documentos, Operador Nacional do Registro, diários oficiais, tribunais, agregadores de dados judiciais, registros de mídias e redes sociais. Tais buscas permitiram a identificação de empresas vinculadas direta ou indiretamente aos Investigados, bem como de pessoas físicas relacionadas aos Investigados e suas respectivas empresas.

Para análise contábil e financeira foram mapeados fluxos transacionais relevantes entre os Investigados, através do acesso e entendimento do sistema ERP da Companhia para o período em análise, com o objetivo de compreender a estrutura e a lógica de registro das informações contábeis, mediante o exame de demonstrações de resultados pretéritas, envolvendo a consistência e classificação de despesas operacionais, transações comerciais, operações imobiliárias e pagamentos com natureza de remuneração, bem como atas de assembleia geral ordinária e extraordinária e respectivas divulgações em informações periódicas obrigatórias (Formulário de Referência e Formulário Cadastral).

Para análise do valor de mercado de imóveis que foram transferidos aos Investigados e partes relacionadas, a Kroll se pautou na metodologia contida artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001, que descreve o Método Comparativo de Dados de Mercado utilizando elementos comparáveis entre si.

Por fim, também foram consultados arquivos eletrônicos armazenados em diretórios e repositórios internos, incluindo correios eletrônicos de domínios de titularidade da Companhia. Todos os processos

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

de extração foram realizados por perito externo objetivando a legitimidade e manutenção da cadeia de custódia dos arquivos identificados.

Efeitos identificados, contas afetadas e período de competência

Considerando a diferença entre o valor de mercado dos imóveis e os valores de venda ou dação considerados nas correspondentes datas, temos uma estimativa de perda da ordem de R\$ 3,7 milhões, sem considerar que em alguns casos os valores de venda não foram recebidos e os serviços que seriam pagos em operações de dação não foram contratados regularmente. Ainda assim, esse montante, somado aos valores estimados de pagamentos a maior, totalizam perdas da ordem de R\$ 20,2 milhões. Deste total, R\$ 6,3 milhões são atribuíveis ao exercício de 2024 e o restante a exercícios anteriores.

- (i) No caso dos pagamentos realizados acima dos montantes máximos aprovados em Assembleia para os Investigados, os respectivos efeitos envolveram o “Caixa e equivalente de caixa” do Grupo Rossi, em contrapartida das despesas com remuneração da administração ou da liquidação de passivos oriundo de serviços contratados irregularmente de entidades vinculadas aos Investigados.
- (ii) No caso dos imóveis, os efeitos supracitados, impactaram as contas de “Imóveis a comercializar”, pelas baixas por venda ou dação em pagamento, em contrapartida do “Custo de vendas” ou passivo de “Fornecedores” (serviços em aberto). Essas operações também geraram “Receitas de vendas de imóveis” em contrapartida do “Contas a receber de clientes”. Os valores não recebidos financeiramente e não abatidos de passivos em aberto, foram baixados para o resultado como perda.

Estes montantes estão sujeitos à validação por auditoria e decisão judicial. Até a presente data, não houve reconhecimento contábil definitivo, e não é possível estimar com confiabilidade o efeito líquido sobre as demonstrações financeiras.

Medidas tomadas pela nova administração

Além do afastamento dos ex-administradores envolvidos nas mencionadas evidências de fraudes, a atual administração vem tomando as seguintes principais medidas corretivas e de aprimoramento dos controles internos:

- (a) Contratação da Kroll, empresa especializada e de renome internacional em investigações corporativas para apuração dos indícios e fatos identificados para elaboração de relatórios e subsídio às ações adotada e a serem adotadas pela Companhia;
- (b) Contratação de perito para diagnóstico e extração de dados de diretórios e repositórios internos, além de endereços e contas de correio eletrônico de titularidade da Rossi, para subsídio das investigações e manutenção da cadeia de custódia;
- (c) Análise e diagnóstico do ambiente de segurança e tecnologia da informação da Companhia para aprimoramento dos protocolos de segurança e preservação de dados, procedimentos para concessão e alteração de perfis de acesso, identificação de fragilidades sistêmicas e revitalização de prestadores de serviço;
- (d) Convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar a ação de responsabilidade em face dos Investigados, a qual, depois de aprovada, autorizou a propositura de ação de responsabilidade civil em face dos Investigados;
- (e) Apresentação de Notícia-Crime perante o Ministério Público do Estado de São Paulo em face dos investigados e pessoas vinculadas;

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

- (f) Revisão e aprimoramento de Políticas e Procedimentos Internos, mediante a revisão de fluxos e alçadas de aprovação envolvendo operações com Partes Relacionadas;
- (g) Estudo e análise de viabilidade para propositura de demandas cíveis, administrativas, regulatórias e demais aplicáveis em face dos Investigados e pessoas vinculadas buscando efeitos anulatórios das operações realizadas e consequente ressarcimento da Rossi pelos prejuízos a serem apurados.

1.5. Reapresentação das demonstrações financeiras por retificação de erros (IAS 08 – CPC 23) e Reclassificação de saldos comparativos

a) Reapresentação das demonstrações financeiras

Como resultado da aplicação de procedimentos, pautada pelo (IAS 8) – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros, de levantamento de dados e informações, corrigiram-se os lançamentos contábeis inconsistentes referentes a rubrica de Investimentos e Provisão para perdas de investimentos (Nota 8).

Os erros identificados após o levantamento dos dados e informações ora corrigidos foram:

- (i) Reconhecimento indevido de Contas a Pagar; e
- (ii) Baixa não realizada do custo do terreno vendido.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e saldo de abertura 01 de janeiro de 2024, bem como suas cifras comparativas, estão sendo corrigidas e reapresentadas.

b) Reclassificação de saldos comparativos

Os saldos de Programa de Parcelamento Incentivado (PPI) registrados pela Companhia se trata de valores já negociados na esfera municipal e estavam sendo alocados em provisões para riscos. Sendo assim, a Companhia decidiu apresentar os valores no montante dos Impostos e Contribuições a recolher (Nota 12), tomando-se em conta o balanço de abertura, impactando a apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024. Isto posto, efetuou as apurações e reclassificou os referidos saldos no grupo de Impostos e Contribuições a recolher (Nota 12) no valor de R\$ 2.931 na Controladora e R\$ 6.805 no Consolidado. Esse procedimento foi efetuado pela Companhia em conformidade com o NBC TG 23 (IAS 8) - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de erro.

Os efeitos dos referidos ajustes e/ou reclassificações estão demonstrados nos quadros abaixo:

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial							
Balanço patrimonial							
Em 31 de dezembro							
(Em milhares de Reais - R\$)							
Nota explicativa	Controladora			Consolidado			Ref.
	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	
Ativo							
Circulante							
Demais rubricas do ativo circulante não afetadas	-	78.256	-	78.256	309.186	-	309.186
		78.256	-	78.256	309.186	-	309.186
Não circulante							
Investimentos	8	1.510.006	9.905	1.519.911	30.905	9.915	40.820 a)
Demais rubricas do ativo circulante não afetadas	-	1.580.084	-	1.580.084	202.389	-	202.389
		3.090.090	9.905	3.099.995	233.294	9.915	243.209
Total do ativo		3.168.346	9.905	3.178.251	542.480	9.915	552.395

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Balanco patrimonial								Ref.
Em 31 de dezembro								
(Em milhares de Reais - R\$)								
Nota	Controladora			Consolidado				
explicativa	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado		
Passivo								
Circulante								
Demais rubricas do passivo circulante não afetadas	-	1.174.865	-	1.174.865	797.893	-	797.893	
		1.174.865	-	1.174.865	797.893	-	797.893	
Não circulante								
Impostos e contribuições a recolher	12	7.447	(4.516)	2.931	11.321	(4.516)	6.805 b)	
Provisões para riscos	14	52.628	4.516	57.144	91.997	4.516	96.513 b)	
Demais rubricas do passivo não circulante não afetadas	-	2.785.419	-	2.785.419	495.029	-	495.029	
		2.845.494	-	2.845.494	598.347	-	598.347	
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)								
Prejuízos acumulados	-	(3.527.056)	9.905	(3.517.151)	(3.527.056)	9.905	(3.517.151) a)	
Demais rubricas do passivo patrimônio líquido não afetadas	-	2.675.043	-	2.675.043	2.675.043	-	2.675.043	
		(852.013)	9.905	(842.108)	(852.013)	9.905	(842.108)	
Participação dos não controladores		-	-	-	(1.747)	10	(1.737) a)	
		(852.013)	9.905	(842.108)	(853.760)	9.915	(843.845)	
Total do passivo e patrimônio líquido								
		3.168.346	9.905	3.178.251	542.480	9.915	552.395	

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstração dos resultados							
Exercícios findos em 31 de dezembro							
(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)							
Nota explicativa	Controladora			Consolidado			Ref.
	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	
Receita de vendas / Provisão de distratos	17	(1.768)	-	(1.768)	9.917	-	9.917
Custo dos imóveis vendidos / Reversão de provisão de distratos	18	3.916	-	3.916	(22.864)	-	(22.864)
Resultado bruto		2.148	-	2.148	(12.947)	-	(12.947)
Receitas (despesas) operacionais							
Resultado de equivalência patrimonial	8	(142.098)	9.905	(132.193)	4.936	9.915	14.851 a)
Demais rubricas não afetadas		(229.652)	-	(229.652)	(344.978)	-	(344.978)
Prejuízo antes do resultado financeiro		(369.602)	9.905	(359.697)	(352.989)	9.915	(343.074)
Receitas financeiras	20	1.009.632	-	1.009.632	1.047.716	-	1.047.716
Despesas financeiras	20	(66.841)	-	(66.841)	(103.254)	-	(103.254)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		573.189	9.905	583.094	591.473	9.915	601.388
Imposto de renda e contribuição social							
Correntes	15d	-	-	-	(1.296)	-	(1.296)
Diferidos	15d	(317.102)	-	(317.102)	(335.474)	-	(335.474)
Lucro líquido do período		256.087	9.905	265.992	254.703	9.915	264.618
Resultado atribuível a:							
Acionistas controladores		-	-	-	256.087	9.905	265.992 a)
Acionistas não controladores		-	-	-	(1.384)	10	(1.374) a)
Resultado por ação atribuído aos acionistas							
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)							
Básico	23c	14,0077					a)
Diluído	23c	14,0077					a)

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	Controladora			Consolidado			Ref.
		Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	
Lucro do exercício		256.087	9.905	265.992	254.703	9.915	264.618	a)
Outros resultados abrangentes		-		-	-		-	
Resultado abrangente do período		256.087	9.905	265.992	254.703	9.915	264.618	
Resultado abrangente do período atribuível a:								
Acionistas controladores		-		-	256.087	9.905	265.992	a)
Acionistas não controladores		-		-	(1.384)	10	(1.374)	a)
Resultado abrangente por ação atribuído aos acionistas								
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)								
Básico	22c	14,0077		-				a)
Diluído	22c	14,0077		-				a)

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstração dos fluxos de caixa
Períodos findos em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora			Consolidado			Ref.
	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	
Fluxo de caixa das atividades operacionais							
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	573.189	9.905	583.094	591.473	9.905	601.378	a)
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa:							
Resultado de equivalência patrimonial	142.099	(9.905)	132.194	(4.936)	(9.905)	(14.841)	a)
Demais rubricas não afetadas	(873.932)	-	(873.932)	(859.006)	-	(859.006)	
	(158.644)	-	(158.644)	(272.469)	-	(272.469)	
Variações nos ativos e passivos operacionais:							
Demais rubricas não afetadas	140.924	-	140.924	281.034	-	281.034	
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(17.720)	-	(17.720)	8.565	-	8.565	
Fluxo de caixa das atividades de investimento							
Demais rubricas não afetadas	(26)	-	(26)	(11.274)	-	(11.274)	
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(26)	-	(26)	(11.274)	-	(11.274)	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento							
Demais rubricas não afetadas	17.663	-	17.663	1.408	-	1.408	
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	17.663	-	17.663	1.408	-	1.408	
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(84)	-	(84)	(1.301)	-	(1.301)	
Caixa e equivalentes de caixa							
No início do exercício	363	-	363	3.143	-	3.143	
No fim do exercício	279	-	279	1.842	-	1.842	
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(84)	-	(84)	(1.301)	-	(1.301)	

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstração do valor adicionado							Ref.
Períodos findos em 31 de dezembro							
(Em milhares de Reais - R\$)							
	Controladora			Consolidado			
	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente divulgado	Ajustes	Reapresentado	
Receitas							
Demais rubricas não afetadas	(20.397)	-	(20.397)	(73.350)	-	(73.350)	
	(20.397)	-	(20.397)	(73.350)	-	(73.350)	
Insumos adquiridos de terceiros							
Demais rubricas não afetadas	(70.852)	-	(70.852)	(147.605)	-	(147.605)	
	(70.852)	-	(70.852)	(147.605)	-	(147.605)	
Valor adicionado bruto							
	(91.249)	-	(91.249)	(220.955)	-	(220.955)	
Retenções							
Demais rubricas não afetadas	(928)	-	(928)	(928)	-	(928)	
Valor líquido produzido pela entidade	(92.177)	-	(92.177)	(221.883)	-	(221.883)	
Valor adicionado recebido em Transferência							
Resultado de equivalência patrimonial	(142.098)	9.905	(132.193)	4.936	9.915	14.851	
Demais rubricas não afetadas	1.011.910	-	1.011.910	1.050.064	-	1.050.064	
	869.812	9.905	879.717	1.055.000	9.915	1.064.915	
Valor adicionado total a distribuir							
	777.635	9.905	787.540	833.117	9.915	843.032	
Distribuição do valor adicionado							
Despesas com pessoal							
Demais rubricas não afetadas	5.345	-	5.345	5.349	-	5.349	
	5.345	-	5.345	5.349	-	5.349	
Impostos, taxas e contribuições							
Demais rubricas não afetadas	449.240	-	449.240	469.688	-	469.688	
	449.240	-	449.240	469.688	-	469.688	
Remuneração de capitais de terceiros							
Demais rubricas não afetadas	66.963	-	66.963	103.377	-	103.377	
	66.963	-	66.963	103.377	-	103.377	
Remuneração de capitais próprios							
(Prejuízos incorridos) lucros retidos	256.087	9.905	265.992	256.087	9.905	265.992	
	256.087	9.905	265.992	256.087	9.905	265.992	
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	-	(1.384)	10	(1.374)	
	777.635	9.905	787.540	833.117	9.915	843.032	

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial

Demonstração das mutações do patrimônio líquido									Referência
(Em milhares de Reais - R\$)									
	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Patrimônio dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado		
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.783.143)	(1.108.100)	(363)	(1.108.463)	Revisado	
Ajustes de Exercícios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	a)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	265.992	265.992	(1.374)	264.618		
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.517.151)	(842.108)	(1.737)	(843.845)		

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente, e alguns estoques e instrumentos financeiros a valor realizável. Para a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em conformidade com as IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto feito pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Companhia desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e de consórcios, com a segregação dos ativos relativos a esses empreendimentos por meio dessas estruturas.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia, considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas: ao custo histórico como base de valor, certos ativos e passivos ao valor presente e alguns estoques e instrumentos financeiros ao seu valor líquido de realização.

Para a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em conformidade com as IFRSs/ NBC TGs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia (vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.15).

A Companhia desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico - SPE e de consórcios, com a segregação dos ativos relativos a esses empreendimentos por meio dessas estruturas.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente por meio de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- (i) Tem poder sobre a investida;
- (ii) Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- (iii) Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos variáveis.

A Companhia reavalia se detém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação na entidade, que pode ser classificado como operações conjuntas “*joint operation*” ou “*joint venture*”.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas consolidadas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Nas demonstrações individuais da Controladora, as demonstrações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, e as demonstrações das empresas investidas são preparadas para o mesmo período de divulgação.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (*“International Financial Reporting Standards – IFRSs”*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (*“CVM”*).

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto.

2.4. Apresentação de demonstrações por segmento

A Administração entende que a divulgação de demonstrações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, pois efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão, para alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos.

2.5. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e de suas investidas. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

2.6. Caixa e equivalente de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia mantém aplicações financeiras, substancialmente, representadas por Certificados de Depósito Bancário – CDBs e fundos de investimentos, e considera equivalentes de caixa quando há conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e está sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um fundo de investimento, normalmente, qualifica-se como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.7. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários devem ser classificados nas seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado “VJR” e/ou valor justo por meio de resultados abrangentes “VJORA”. A classificação depende do propósito para qual o investimento foi adquirido e a mensuração está de acordo com os instrumentos financeiros (conforme Nota Explicativa no 2.18).

2.8. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

As contas a receber de clientes por incorporação de imóveis são atualizadas conforme cláusulas contratuais, sendo:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, com juros de 12% ao ano (tabela “Price”);
- Na comercialização de lotes de terrenos não incorporados, estes são atualizados pela variação do IGPM ou INCC, dependendo das condições contratuais.

As perdas esperadas na realização de créditos são constituídas com base na análise dos riscos de realização das contas a receber em montante considerado suficiente pela Administração, levando em consideração, substancialmente, as parcelas de alienações fiduciárias com garantias em notas promissórias, bem como atualizações monetárias de contas a receber em atraso, uma vez que a carteira possui, substancialmente, a garantia do próprio imóvel objeto da venda.

A Companhia e suas investidas realizam cessões e/ou securitizações de recebíveis relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos. A Companhia tem operações de securitização mediante a emissão de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários - CCIs, que são cedidas a instituições financeiras, sob as quais não possuem todas as obrigações relativas ao crédito imobiliário e, portanto, no caso de não pagamento esse valor é reembolsado pela Companhia. Para essas securitizações, o valor creditado pelas instituições financeiras é registrado como passivo, pelo fato de a Companhia ainda possuir o risco do crédito e a gestão dessa carteira.

2.9. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque representa o custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, composto por custos dos materiais e dos terrenos utilizados para a construção, das casas, apartamentos ou dos conjuntos comerciais. Nessa rubrica também são considerados os encargos financeiros e os gastos com novos projetos.

A Companhia adquire os terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, por meio da participação na receita do empreendimento ou por meio de permuta física, com o compromisso de entrega de unidades imobiliárias do empreendimento a ser desenvolvido nos respectivos terrenos ou em outros empreendimentos.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia e suas investidas revisam anualmente o valor contábil dos imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar que seu valor realizável líquido seja menor que o valor contábil registrado.

O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

2.10. Investimentos em coligadas e negócio em conjunto

Uma coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia possui influência significativa. Essa influência significativa é o poder de participar nas decisões relevantes sobre as políticas financeiras e operacionais da investida, sem exercer controle individual ou conjunto sobre essas políticas.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Um negócio em conjunto é um acordo em que as decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle. O negócio em conjunto está dividido em operação em conjunto “joint operation” ou um empreendimento em conjunto “joint ventures”.

Resumidamente, a classificação depende se os investidores têm direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direito e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Consequentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as empresas “joint ventures” devem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial e as operações em conjunto (“joint operation”) pelo método de consolidação parcial (consórcios).

Os resultados e os ativos e passivos de coligadas e “joint ventures” são incorporados nestas demonstrações financeiras consolidadas pelo método de equivalência patrimonial, exceto quando o investimento, ou uma parcela dele, é classificado como mantido para venda, caso em que ele é contabilizado de acordo com a IFRS 5 (equivalente ao NBC TG 31).

De acordo com o método de equivalência patrimonial, esses investimentos são reconhecidos inicialmente no balanço patrimonial ao custo e ajustado em seguida para reconhecer a participação da Companhia no resultado e em outros resultados abrangentes da coligada ou “joint venture”.

Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou “joint venture” ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido do Grupo na coligada ou “joint venture”), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da coligada ou “joint venture”.

Na aquisição do investimento em uma coligada ou “joint venture”, qualquer valor pago que ultrapasse a participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento.

Quando uma entidade da Companhia realiza uma transação com uma coligada ou “joint venture” do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação com a coligada ou “joint venture” são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia somente na extensão das participações na coligada ou “joint venture” que não sejam relacionadas à Companhia.

2.11. Imobilizado e intangível

O imobilizado é avaliado ao custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas. São incluídos os gastos com a construção do estande de vendas, quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil.

O valor residual, a vida útil do imobilizado e o método de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício e ajustados quando for o caso. Um imobilizado é baixado quando vendido, ou, quando nenhum benefício econômico for esperado, o eventual resultado da baixa é incluído no resultado do exercício.

As licenças de softwares adquiridas são demonstradas pelo valor de custo de aquisição e amortizadas conforme a vida útil. Os gastos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa à medida que forem incorridos.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

2.12. Impostos**Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido**

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (25%) e a contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que, conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e os seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas investidas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas investidas, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é presumida à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), respectivamente, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Alguns ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação “Patrimônio de Afetação”, como facultado pela Lei no 10.931/04 (conforme Nota Explicativa nº 15.e).

Decreto no 8.426/15 – PIS e COFINS incidentes sobre as receitas financeiras

O Decreto no 8.426, de 1º de abril de 2015, restabeleceu as alíquotas da contribuição para o PIS e a COFINS incidentes sobre as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não cumulativa das referidas contribuições. Este Decreto entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de julho de 2015.

Consequentemente, a Companhia e suas controladas passaram a tributar as receitas financeiras.

2.13. Contas a pagar por aquisição de terrenos e adiantamento de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamento de clientes - permuta. Os valores são reconhecidos conforme cláusulas contratuais, considerando o valor justo do terreno adquirido e, nos casos de entrega de futuras unidades imobiliárias, pela determinação do produto a ser desenvolvido no terreno.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 2.20.

2.14. Parceiros de negócios, outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e se tem certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros e das variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

2.15. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presente (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

Contratos onerosos

Obrigações presentes resultantes de contratos onerosos são reconhecidas e mensuradas como provisões. Um contrato oneroso existe quando os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações do contrato excedem os benefícios econômicos que se esperam que sejam recebidos ao longo do mesmo contrato.

Obrigações legais

Obrigações legais são registradas como não circulante, independentemente da avaliação sobre as possibilidades de êxito de processos (Nota Explicativa nº 14).

Rescisões (“Distratos de Clientes”)

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada (Nota Explicativa nº 14).

O montante a ser registrado nestas provisões considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

2.16. Ajustes a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados ao seu valor presente, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais (inclusive os fluxos do PRJ) a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Subsequentemente, são apropriados ao resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

2.17. Benefícios a empregados

Programa de participação nos resultados

A Companhia mantém programa de participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, podendo ocorrer com base em programas espontâneos mantidos pelas empresas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais, e deliberado em Reunião do Conselho de Administração.

A provisão para participação dos empregados e administradores nos lucros é contabilizada pelo regime de competência, com base nos critérios e nas premissas estabelecidos no programa mantido pela Companhia (conforme Nota Explicativa nº 22.a).

Plano de previdência complementar

A Companhia mantém Plano de Previdência Complementar para empregados e dirigentes, na modalidade Plano Gerador de Benefício Livre – PGBL.

Conforme a modalidade do plano, a contribuição é classificada como definida e a contabilização é direta, porque a obrigação da Companhia relativa é determinada pelos montantes a serem contribuídos no exercício. Consequentemente, não são necessárias avaliações atuariais para mensurar a obrigação ou a despesa e não há possibilidade de nenhum ganho ou perda atuarial.

2.18. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade for parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial, exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Categorias / mensuração (de acordo com o NBC TG 48 – IFRS 9)	Condições para definição da categoria e mensuração
Custo amortizado	Os Ativos Financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia
A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	Não há definição específica quanto à manutenção dos Ativos Financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos Ativos Financeiros no modelo de negócio da Companhia.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado” ou “Outros passivos financeiros (custo amortizado)”.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos e debêntures, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo método do custo amortizado, ou seja, utiliza-se o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro. A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, e os valores são provisionados em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos de suas operações correntes e suas estimativas. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, em linha com o NBC TG48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

Em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- (i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de “Impairment”, afetando as rubricas de Receita e do Custo das vendas realizadas; e
- (ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de Impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas as provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado.

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. A Administração da Companhia, também constitui, quando aplicável, provisão para perdas esperadas para outras contas a receber, relacionados aos Adiantamentos para Parceiros de Negócios (parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária), cuja à realização foi julgada duvidosa, com base em análises individualizadas. Para os demais ativos financeiros, a Administração não espera perdas dos valores recuperáveis.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

2.19. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios, readquiridos (ações de tesouraria) e reconhecidos ao custo em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado do exercício na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida na rubrica “Outras reservas de capital”.

2.20. Reconhecimento de receitas e custos

A Administração da Companhia aplicou a partir de 1º de janeiro de 2018 os conceitos definidos no NBC TG 47 (IFRS 15) – Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Administração, em sua aplicação do NBC TG 47, contemplou na adoção inicial as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº. 02/2018 (“Ofício CVM”) o qual estabeleceu procedimentos para o reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com os conceitos do NBC TG 47 e orientações do Ofício CVM, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A apropriação da receita com vendas de unidades imobiliárias não concluídas é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Desta forma, as políticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas rubricas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes, seguiram as políticas e orientações previstas no NBC TG 47 e Ofício CVM, conforme acima descritos e detalhados a seguir:

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável.

Nas vendas a prazo de **unidades concluídas**, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e as variações monetárias de IGPM e INCC são apropriados ao resultado na rubrica “venda de imóveis”, observando-se o regime de competência.

Nas vendas de **unidades não concluídas**, a Companhia avalia seus contratos de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, tendo como base as análises trazidas pela orientação técnica Ofício CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 e pronunciamento técnico NBC TG 47 – Receita de Contratos com Clientes. A Receita com o imóvel vendido é reconhecida à medida que ocorre a construção e há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel, atendendo os critérios do modelo das cinco etapas:

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das Obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Detalhamos a seguir outros aspectos importantes na apuração do resultado de incorporação e vendas de imóveis: (i) o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre; (ii) as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; (iii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (ii) incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas em contrapartida ao contas a receber ou adiantamento de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos; (iv) as despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e (v) no período de garantia, essa provisão específica é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, sendo computada baseada no histórico de gastos incorridos, alocada no resultado do exercício, os quais estão em harmonia com os custos das unidades vendidas. Eventual saldo remanescente não utilizado dessa provisão é revertida após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor da contrapartida da provisão é incorporada ao custo do ativo.

Rescisões de contratos de vendas de unidades imobiliárias “Distratos”

Na ocorrência de distratos de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos anteriormente no resultado são revertidos, ou seja: (i) débito de Receita de Venda de Imóveis e a crédito em Contas a Receber/Passivo e (ii) débito de Estoques de Imóveis a Comercializar e crédito de Custo dos Imóveis Vendidos.

b) Receita com prestação de serviços

As receitas decorrentes da prestação de serviços são representadas por atividades de gerenciamento de obras e administração imobiliária, apropriadas ao resultado de acordo com sua competência.

2.21. Resultados por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

2.22. Combinação de negócios

O método de aquisição é usado para contabilizar cada combinação de negócios realizada pela Companhia. O custo de uma aquisição é mensurado como o valor justo dos ativos transferidos, dos instrumentos patrimoniais emitidos e dos passivos incorridos ou assumidos na data da transação. As despesas relacionadas à aquisição são reconhecidas no resultado do exercício, quando incorridas.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos são mensurados ao valor justo na data da aquisição. O excesso do custo de aquisição relacionado ao valor justo dos ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos é registrado como ágio e, caso seja inferior, é registrado como ganho por compra vantajosa no resultado do exercício na data de aquisição.

Em transações que a Companhia adquire o controle da empresa na qual ela mantinha uma participação de capital imediatamente antes da data de aquisição, essa participação inicial é avaliada pelo valor justo na data de aquisição do controle, que, em caso de ganho, é reconhecida ao resultado do exercício.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver) sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver), o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

2.23. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia aplica os requisitos da ICPC 09 (R2) demonstrações financeiras individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição seja reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento.

Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas, bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos, são mensuradas utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas descritos anteriormente.

2.24. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, seguindo as disposições contidas no NBC TG 09 – demonstração do valor adicionado.

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

2.25. Mudanças nas Políticas Contábeis e Divulgações

Pronunciamentos novos e revisados aplicados pela primeira vez em 2024

A empresa aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma) bem como, decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes

Pronunciamento	Alteração	Vigência
Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras (NBC TG 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes na data do balanço, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas na data do balanço, e introduzem a definição de ‘liquidação’ para esclarecer que a liquidação se refere à transferência para uma contraparte de caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços.	a partir de 1º de janeiro de 2024
Alterações a IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações— Acordos de Financiamento de Fornecedores	As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores como um exemplo dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez. Para atender o objetivo de divulgação, a entidade deve divulgar, no todo, para seus acordos de financiamento de fornecedores: • Os termos e as condições dos acordos • O valor contábil, e correspondentes rubricas apresentadas no balanço patrimonial da entidade, dos passivos que fazem parte dos acordos • O valor contábil, e correspondentes rubricas pelas quais os fornecedores já receberam pagamento daqueles que fornecem o financiamento • As faixas das datas de vencimento dos pagamentos para os passivos financeiros que fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores e contas a pagar comparáveis que não fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores • Informações sobre o risco de liquidez: as alterações, que contêm medidas de transição específicas para o primeiro período anual no qual a entidade aplica as alterações, são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada.	a partir de 1º de janeiro de 2024
Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	As alterações ao IFRS 16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências do NBC TG 47 (IFRS 15), para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine ‘pagamentos de arrendamento’ ou ‘pagamentos de arrendamento revisados’ de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido pelo vendedor-arrendatário, após a data de início.	a partir de 1º de janeiro de 2024

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Pronunciamento	Alteração	Vigência
	As alterações não afetam o ganho ou a perda reconhecida pelo vendedor-arrendatário relacionado ao término total ou parcial de um arrendamento. Sem essas novas exigências, um vendedor-arrendatário pode ter reconhecido um ganho sobre o direito de uso que retém exclusivamente devido à remensuração do passivo de arrendamento (por exemplo, após uma modificação ou mudança de arrendamento no prazo do arrendamento) que aplica as exigências gerais na IFRS16. Esse pode ter sido particularmente o caso em um retroarrendamento que inclui pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa.	

As alterações acima não tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia.

Normas emitidas e não vigentes:

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2025 e 2027 como abaixo especificado com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo NBC TG, sendo:

Pronunciamento	Alteração	Vigência
Classificação e mensuração de instrumentos financeiros – Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 (R1)	Em maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 (CPC 48 – Instrumentos Financeiros) e ao IFRS 7 (CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros - Evidenciação) para abordar a classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.	Vigente a partir de 1º janeiro de 2026
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Em abril de 2024, o IASB emitiu a IFRS 18 que substitui a IAS 1 (CPC 26 (R1)). A nova norma mantém muitos dos requisitos das IAS 1 (CPC 26 (R1) e os complementa com novos requisitos. Alguns dos requisitos da IAS 1 (CPC 26 (R1) foram movidos para a IAS 8 (CPC23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e a IFRS 7 (CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros – Evidenciação. O IASB também fez pequenas alterações na IAS 7 (CPC03 (R2) – Demonstração do Fluxo de Caixa e na IAS 33 (CPC 41 – Resultado por ação). A IFRS 18 exige a aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. A Companhia está no processo de avaliação do impacto ao novo padrão.	Vigente a partir de 1º janeiro de 2027
IFRS 19 – Subsidiárias sem Obrigação Pública	Em maio de 2024, a IASB emitiu a IFRS 19, que permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as Normas Contábeis IFRS em suas demonstrações financeira. A IFRS 19 é opcional para as subsidiárias elegíveis e elas podem aplicar a norma em suas demonstrações financeiras consolidadas, separadas ou individuais.	Vigente a partir de 1º janeiro de 2027

Reforma tributária brasileira: A Emenda Constitucional 132 introduziu profundas mudanças no sistema tributário nacional, com um período de transição longo, compreendido entre os anos de 2026 e 2032. A Companhia reconhece sua complexidade e está comprometida em envidar todos os esforços

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

necessários para assegurar sua plena adequação às disposições estabelecidas. Neste contexto, a administração monitora ativamente os desdobramentos da reforma tributária, avaliando potenciais impactos sobre a operação e os resultados financeiros da Empresa. O planejamento e a execução das medidas de adequação incluirão investimentos em tecnologia, treinamento de equipes e revisão de processos, com o objetivo de mitigar riscos e garantir a conformidade com as novas exigências legais. Os impactos das novas regras tributárias somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma Tributária nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Reforma tributária internacional: Em 23 de maio de 2023, o *International Accounting Standards Board* emitiu a Reforma Tributária Internacional – Regras Modelo do Pilar Dois – Alterações à IAS 12 (equivalente ao CPC 32), que esclarecem que a IAS 12 (CPC 32) se aplica aos impostos sobre a renda decorrentes de legislações tributárias promulgadas ou substancialmente promulgadas para implementar as regras modelo do Pilar Dois publicadas pela OCDE, incluindo legislações tributárias que implementam os Impostos Mínimos de Complementação Doméstica Qualificados.

É importante frisar que a Empresa conta atualmente com o apoio de especialistas tributários para auxiliá-la na aplicação da referida legislação e estimar o impacto de sua aplicação.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores de caixa e equivalentes de caixa são representados, substancialmente, por saldos bancários e investimentos financeiros em poupança com rentabilidade média de 0,6160 % ao mês (7,09% a.a.) (0,5693 % ao mês (8,03% a.a.) em dezembro de 2023.

As aplicações financeiras registradas como caixa e equivalentes de caixa são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	170	279	2.174	1.839
Caderneta de poupança vinculada	-	-	1	3
Circulante	170	279	2.175	1.842

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Fundos de investimento (i)	27.868	14.912
Operações compromissadas	-	1.101
Circulante	27.868	16.013

(i) As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustadas diariamente pela variação do valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na rubrica "Rendimento de aplicações financeiras".

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Venda de terrenos	26.946	35.268	40.293	48.859
Unidades concluídas	66.052	78.934	185.885	252.591
Prestação de serviços	-	-	-	521
	92.998	114.202	226.178	301.971
Perdas estimadas de créditos (PEC)	(26.080)	(5.609)	(46.180)	(11.998)
Provisão para distratos (Nota 6)	(32.358)	(64.833)	(110.692)	(202.935)
	(58.438)	(70.442)	(156.872)	(214.933)
	34.560	43.760	69.306	87.038
Circulante	12.518	26.551	32.066	54.071
Não circulante	22.042	17.209	37.240	32.967

Os saldos classificados como unidades concluídas, referem-se a créditos provenientes de contas a receber de clientes, cujas obras foram concluídas e estão em trâmite de liberação para vinculação e repasse às instituições financeiras.

Não houve ajuste a valor presente líquido contabilizado ao resultado, na rubrica de venda de imóveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

A segregação de contas a receber líquido de clientes por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas				
Até 60 dias	90	23	442	205
De 61 a 90 dias	8	50	82	190
De 91 a 180 dias	75	75	248	564
Acima de 180 dias	6.168	7.030	25.798	33.637
	6.341	7.178	26.570	34.596
A vencer				
Até 1 ano	6.177	19.374	5.496	19.475
De 2 a 3 anos	19.204	1.648	20.081	14.405
Acima de 3 anos	2.838	15.560	17.159	18.562
	28.219	36.582	42.736	52.442
	34.560	43.760	69.306	87.038

A movimentação das perdas estimadas de créditos e da provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(72.112)	(240.092)
Adições (PEC)	(1.025)	(1.594)
Reversões (PEC)	289	624
(Adições)Reversões Provisão para distratos	2.406	26.129
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(70.442)	(214.933)
Adições (PEC)	(23.494)	(46.873)
Reversões (PEC)	3.172	12.938
(Adições)Reversões Provisão para distratos	32.326	91.996
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(58.438)	(156.872)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Operações de cessão de créditos

A Companhia possui operações de cessão de créditos, com instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia manteve integralmente os saldos dessas cessões em contas a receber de clientes e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos, na rubrica de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2024, o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 1.294 na controladora e no consolidado (R\$ 1.624 em 31 de dezembro de 2023), conforme Nota Explicativa nº 9.b.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos (i)	17.759	18.913	119.878	150.360
Provisão para distratos (i) (Nota 5)	10.912	41.083	59.847	137.652
Terrenos para futuras incorporações	15.508	15.508	129.416	176.752
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (i)	(13.229)	(11.223)	(59.726)	(113.694)
	30.950	64.281	249.415	351.070
Circulante	15.442	48.773	119.999	221.654
Não circulante	15.508	15.508	129.416	129.416

(i) Os imóveis concluídos, bem como a provisão para distratos (retornos de imóveis anteriormente vendidos) são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

A movimentação das provisões para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	36.601	137.376
Adições Provisão para distratos	8.980	22.215
Reversões Provisão para distratos	(4.498)	(21.939)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	41.083	137.652
Adições Provisão para distratos	-	879
Reversões Provisão para distratos	(30.171)	(78.684)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10.912	59.847

A movimentação das provisões para perdas ao valor recuperável de estoques nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(10.050)	(77.789)
Adições Impairment	(6.180)	(74.400)
Reversões Impairment	5.007	38.495
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(11.223)	(113.694)
Adições Impairment	(13.411)	(41.481)
Reversões Impairment	11.405	95.449
Saldos em 31 de dezembro de 2024	(13.229)	(59.726)

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em imóveis a comercializar (obras em andamento) e realizados no resultado do exercício de acordo com as vendas na rubrica "Custo dos imóveis vendidos". Nos termos do OCPC 01 (R1), esses custos apropriados foram (nota explicativa

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

nº18) de R\$ 2.331 em 31 de dezembro de 2024 no consolidado (R\$ 4.487 em 31 de dezembro de 2023).

7. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Impostos a recuperar	-	695	1.241	6.631
Despesas antecipadas	-	363	-	363
Desfazimentos de sociedades	-	-	1.000	3.284
Outros (i)	1.162	1.595	1.304	5.328
	1.162	2.653	3.545	15.606

(i) Referem-se a adiantamentos a fornecedores, a prestadores de serviços e empréstimos a funcionários.

8. Investimentos e Provisão para perdas de investimentos

Os saldos em investimentos e provisões para perdas de investimentos na controladora e consolidado são assim resumidos:

a) Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
Controladas				
Integrais	1.513.488	1.492.302	-	-
	1.513.488	1.492.302	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	16.780	26.685	64.739	39.105
Excedente ao valor contábil na compra	924	924	1.715	1.715
	1.531.192	1.519.911	66.454	40.820

Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perdas de investimentos” (Nota Explicativa nº 8b), pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do país.

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.528.195	24.662
Adições (reduções) aos investimentos	355	900
Resultado de equivalência patrimonial	(132.193)	14.851
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 8.b)	123.554	407

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)	1.519.911	40.820
Resultado de equivalência patrimonial	(17.226)	25.614
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 8.b)	28.507	20
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.531.192	66.454

b) Provisão para perdas de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para patrimônio líquido negativo das investidas	2.422.003	2.393.495	9.312	9.292

A movimentação das provisões para perdas em investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.269.941	8.885
Transferido do investimento (Nota nº 8a)	123.554	407
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.393.495	9.292
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.393.495	9.292
Transferido do investimento (Nota nº 8a)	28.508	20
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.422.003	9.312

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 das investidas estão detalhados no Anexo I.

Excedente ao valor contábil na compra

As amortizações do excedente ao valor contábil na compra são reconhecidas no resultado pela aplicação dos percentuais FIT ("Fração Ideal do Terreno") e POC ("Percentage of Completion") correspondentes a cada um dos empreendimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Excedente ao valor contábil na compra				
Terrenos para futuras incorporações	924	924	1.715	1.715
Total	924	924	1.715	1.715

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Créditos imobiliários (a)	-	-	124.248	145.162
Cessão de créditos (b)	1.294	1.624	1.294	1.624
Empréstimos para capital de giro (c)-	263.503	161.358	263.503	161.358
	264.797	162.982	389.045	308.144
Circulante	1.504	162.982	61.253	308.144
Não circulante	263.293	-	327.792	-

Dívidas por modalidade**a) Créditos imobiliários****Financiamentos para construção de imóveis (Operacionais)**

A Companhia possui financiamentos para construção de imóveis, sujeitos a juros que variam de 8,5% a 14,21% ao ano, indexados pela Taxa Referencial – TR, com fluxo de amortizações até 2029. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis.

b) Cessão de créditos

Representa operações de créditos cedidos às instituições financeiras, oriundos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, sujeitos a juros capitalizados de 1,00% ao mês (12,68% ao ano), mais variação do INCC ou do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM. O produto das respectivas cobranças das parcelas mensais está mantido em conta de titularidade da Companhia. As perdas esperadas nos contratos cedidos estão garantidas ao cessionário.

c) Empréstimos para capital de giro (Corporativas)

Recursos utilizados no desenvolvimento dos projetos imobiliários, sendo que após aditamentos de contratos com renegociações dos prazos de vencimentos e dos custos financeiros, estão sujeitos a encargos de 111% do CDI. O principal e juros são amortizados em parcelas mensais, semestrais e anuais, iniciando-se em 2017 e com liquidação final em 2029.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas até 2024	1.294	162.982	61.043	308.144
Vencimento em 2025	210	-	210	-
Vencimento em 2026	210	-	210	-
Vencimento em 2027	70	-	70	-
Vencimento em 2029	263.013	-	327.512	-
	264.797	162.982	389.045	308.144

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	289.717	591.273
Pagamentos do principal	(1.624)	(2.760)
Juros incorridos	35.234	64.580
Juros pagos	-	(177)
Transferência para Credores da Recuperação Judicial (RJ)	(160.345)	(344.772)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	162.982	308.144
Adições	632	633
Pagamentos do principal	(529)	(1.026)
Juros incorridos	101.712	117.668
Amortizações por Dações de Imóveis	-	(24.811)
Amortizações	-	(11.563)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	264.797	389.045

Renegociação e Reestruturação das dívidas corporativas e operacionais

- **Banco do Brasil (dívida Corporativa e operacional):** foram assinados aditamentos para o contrato de financiamento à produção ("SFH") de aproximadamente R\$ 32 milhões, com a alteração na forma de pagamento e uma extensão na data de vencimento e para os casos dos contratos de dívida corporativa, que possuem saldo devedor aproximado de R\$ 288 milhões, os aditamentos preveem que 100% da dívida confessada junto ao Banco do Brasil será quitada em 180 dias a partir da data de assinatura do aditamento ocorrida em 22 de dezembro de 2020, através da alienação de ativos e sem desembolso efetivo de caixa.
- **Caixa Econômica Federal (dívida Corporativa e operacional):** A Companhia foi notificada pela instituição financeira e as negociações foram tratadas no âmbito do PRJ, obedecendo as condições e prazos de pagamentos descritos no plano (disponível no site da Companhia).

Os saldos das dívidas extraconcursais referentes a contratos de financiamento à produção ("SFH"), tem como garantia o respectivo empreendimento (unidades prontas e contas a receber). A dívida corporativa tem por garantia a alienação fiduciária de ativos (terrenos para futuras incorporações). Os saldos remanescentes das dívidas (corporativa e SFH), foram reclassificados para o passivo circulante, em decorrência de seus vencimentos conforme nota explicativa nº 1.1. Essas dívidas estão sendo renegociadas individualmente.

As garantias dadas após renegociações são constituídas por terrenos, unidades imobiliárias e/ou recebíveis de unidades prontas, além de cotas de certas empresas (SPEs) controladas pela Companhia.

Não há quaisquer cláusulas resolutivas e/ou suspensivas não superadas quando da assinatura do Acordo Global entre a Companhia e a instituição financeira.

10. Obrigações com credores do PRJ

Conforme mencionado no item "1 - Contexto Operacional", a Companhia obteve aprovação do Pedido de Recuperação Judicial na Assembleia de Credores de 08 de novembro de 2023, pela maioria dos credores inscritos no PRJ, sendo esta aprovação homologada em decisão proferida em 07 de dezembro de 2023 e publicada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo em 07 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Opção de recebimento dos credores e apuração dos valores a pagar

Com a homologação, o Grupo (Rossi) procedeu à centralização das dívidas na controladora, conforme condição definida no plano e, após as definições dos credores sobre as opções de liquidação de cada classe de dívida, apurou o valor correspondente dos valores a pagar para cada grupo de credores.

a) Valor justo da dívida com credores

Conforme definição do NBC TG 38 sobre Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração, quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Companhia deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do período de apuração.

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (*inputs*) para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento (13,37%) com base nas taxas dos endividamentos corporativos da Companhia.

Os valores a pagar, o saldo ao valor justo e a composição por ano de vencimento são assim demonstrados:

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de Reais)

Controladora				Número de parcelas	Saldo após opções credores	Correção monetária	Saldo a pagar 'Dez/2023	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Dez/2023	Correção Monetária 2024	Pagamentos	Adições e Baixas	Saldo a pagar 'Dez/2024	Ajuste para o valor justo 2024	Saldo a pagar: valor justo em Dez/2024
Classes	Opção	Início pagamentos	Correção												
Credor trabalhista															
Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	29	1.316	(92)	1.224	(25)	(1.217)	74	148	(56)	-
Classe I	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	171	7.691	(967)	6.725	114	-	1.651	9.456	884	9.374
Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	114	5.133	(358)	4.775	(65)	(4.510)	1.083	1.642	(1.283)	-
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia) (ii)	C	12/12/2024	TR	Única	702	16	718	(84)	634	(9)	-	(488)	220	(137)	-
Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	593	6.525	(4.089)	2.435	216	-	(1.318)	5.423	1.497	2.830
Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	4	48	(39)	10	(4)	-	(45)	-	39	-
Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	147	2.541	(2.301)	240	118	-	197	2.855	(84)	470
Classe I	G	01/12/2063	TR	Única	459	10	469	(466)	3	62	-	1.870	2.401	(1.895)	40
					23.356	1.085	24.441	(8.395)	16.046	407	(5.728)	3.024	22.145	(1.035)	12.715
Credor quirografário															
Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	102	4.575	(319)	4.256	(87)	(4.155)	155	488	(168)	-
Classe III (com venda de ativos) (i)	B	15/06/2024	TR	Única	416	9	426	(26)	400	(1)	-	(143)	282	(256)	-
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	92	4.145	(910)	3.235	40	-	204	4.390	474	3.953
Classe III	C - II	01/12/2063	TR	Única	6.685	152	6.837	(6.789)	48	93	-	1.197	8.126	(1.201)	137
Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	2.347	25.808	(16.175)	9.633	1.811	-	228	27.846	2.862	14.533
Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	4.400	58.976	(47.058)	11.919	3.202	-	336	62.514	4.273	19.729
Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	890	15.415	(13.959)	1.455	559	-	(318)	15.656	882	2.578
Classe III	G	01/12/2063	TR	Única	753.917	17.167	771.084	(765.670)	5.414	6.796	-	9.831	787.712	(8.776)	13.266
Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	63.053	3.988	67.042	(57.818)	9.224	3.239	-	-	70.281	8.621	21.084
					925.159	29.149	954.307	(908.723)	45.584	15.653	(4.155)	11.490	977.294	6.709	75.280
Credor ME/EPP															
Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	2	75	(5)	70	(1)	(57)	5	22	(16)	-
Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	1	9	(6)	3	18	-	97	124	(54)	65
Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	46	803	(727)	76	31	-	-	834	31	137
Classe IV	F	01/12/2063	TR	Única	14.569	332	14.901	(14.797)	105	143	-	700	15.744	(682)	265
					15.408	381	15.788	(15.535)	254	191	(57)	802	16.723	(722)	467
Total geral					963.923	30.614	994.537	(932.653)	61.884	16.251	(9.940)	15.316	1.016.163	4.952	88.463
Ano de vencimento															
2024					11.970	273	12.243	(884)	11.359	(188)	(9.940)	686	2.800	(1.917)	-
2025					176.323	12.680	189.002	(144.048)	44.955	9.345	-	1.032	199.379	19.423	74.755
2063					775.630	17.662	793.292	(787.721)	5.570	7.094	-	13.598	813.983	(12.554)	13.708
Total					963.923	30.614	994.537	(932.653)	61.884	16.251	(9.940)	15.316	1.016.163	4.952	88.463
CP					11.970	273	12.243	(884)	11.359	9.156	(9.940)	1.718	202.179	17.506	74.765
LP					951.953	30.342	982.294	(931.769)	50.525	7.094	-	13.598	813.983	(12.554)	13.708

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de Reais)

Consolidado															
		Início		Número de	Saldo após	Correção	Saldo a pagar	Ajuste	Saldo a pagar:	Correção	Pagamentos	Adições e	Saldo a pagar	Ajuste	Saldo a pagar:
Classes	Opção	pagamentos	Correção	parcelas	opções	monetária	Dez/2023	para o	valor justo em	Monetária 2024		Baixas	Dez/2024	para o	valor justo em
					credores			valor justo	Dez/2023					valor justo	Dez/2024
Credor trabalhista															
Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	29	1.316	(92)	1.224	(25)	(1.217)	74	148	(56)	-
Classe I	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	171	7.691	(967)	6.725	114	-	1.651	9.456	884	9.374
Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	114	5.133	(358)	4.775	(65)	(4.510)	1.083	1.642	(1.283)	-
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia) (ii)	C	12/12/2024	TR	Única	702	16	718	(84)	634	(9)	-	(488)	220	(137)	-
Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	593	6.525	(4.089)	2.435	216	-	(1.318)	5.423	1.497	2.830
Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	4	48	(39)	10	(4)	-	(45)	-	39	-
Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	147	2.541	(2.301)	240	118	-	197	2.855	(84)	470
Classe I	G	01/12/2063	TR	Única	459	10	469	(466)	3	62	-	1.870	2.401	(1.895)	40
					23.356	1.085	24.441	(8.395)	16.046	407	(5.728)	3.024	22.145	(1.035)	12.715
Credor com garantia real															
Classe II (com venda de ativos)	Garantia Real	01/12/2027	IPCA	Única	85.123	5.384	90.507	(35.385)	55.123	4.373	-	0	94.880	15.081	74.576
					85.123	5.384	90.507	(35.385)	55.123	4.373	-	0	94.880	15.081	74.576
Credor quirografário															
Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	102	4.575	(319)	4.256	(87)	(4.155)	155	488	(168)	-
Classe III (com venda de ativos) (i)	B	15/06/2024	TR	Única	416	9	426	(26)	400	(1)	-	(143)	282	(256)	-
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	92	4.145	(910)	3.235	40	-	204	4.390	474	3.953
Classe III	C - II	01/12/2063	TR	Única	6.685	152	6.837	(6.789)	48	93	-	1.197	8.126	(1.201)	137
Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	2.347	25.808	(16.175)	9.633	1.811	-	228	27.846	2.862	14.533
Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	4.400	58.976	(47.058)	11.919	3.202	-	336	62.514	4.273	19.729
Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	890	15.415	(13.959)	1.455	559	-	(318)	15.656	882	2.578
Classe III	G	01/12/2063	TR	Única	753.917	17.167	771.084	(765.670)	5.414	6.796	-	9.831	787.712	(8.776)	13.266
Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	63.053	3.988	67.042	(57.818)	9.224	3.239	-	0	70.281	8.621	21.084
					925.159	29.149	954.307	(908.723)	45.584	15.653	(4.155)	11.490	977.294	6.709	75.280
Credor ME/EPP															
Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	2	75	(5)	70	(1)	(57)	5	22	(16)	-
Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	1	9	(6)	3	18	-	97	124	(54)	65
Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	46	803	(727)	76	31	-	0	834	31	137
Classe IV	F	01/12/2063	TR	Única	14.569	332	14.901	(14.797)	105	143	-	700	15.744	(682)	265
					15.408	381	15.788	(15.535)	254	191	(57)	802	16.723	(722)	467
Total geral					1.049.046	35.998	1.085.044	(968.038)	117.007	20.623	(9.940)	15.316	1.111.043	20.033	163.039
Ano de vencimento															
2024					11.970	273	12.243	(884)	11.359	(188)	(9.940)	686	2.800	(1.917)	-
2025					176.323	12.680	189.002	(144.048)	44.955	9.345	-	1.032	199.379	19.423	74.755
2027					85.123	5.384	90.507	(35.385)	55.123	4.373	-	0	94.880	15.081	74.576
2063					775.630	17.662	793.292	(787.721)	5.570	7.094	-	13.598	813.983	(12.554)	13.708
Total					1.049.046	35.998	1.085.044	(968.038)	117.007	20.623	(9.940)	15.316	1.111.043	20.033	163.039
CP					11.970	273	12.243	(884)	11.359	9.156	(9.940)	1.718	202.179	(127.425)	74.765
LP					1.037.076	35.726	1.072.802	(967.154)	105.647	11.467	-	13.598	908.864	(820.580)	88.284

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

- (i) Os pagamentos dos credores quirografários, classe III (Opção B), com início previsto para 15 de junho de 2024, foram realizados através de dações de imóveis. A Companhia encontra-se em processo documental com os credores para realização da transferência de posse das unidades, e quitação desses valores.
- (ii) Os pagamentos dos credores trabalhistas, classe I (Opção C), com início previsto para 12 de dezembro de 2024, foram realizados em setembro de 2025, após a aprovação do aumento de capital aprovado em AGOE (Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária) realizada em 11 de julho de 2025.

11. Contas a pagar por aquisição de terrenos e adiantamentos de clientes

a) Contas a pagar por aquisição de terrenos

O fluxo de desembolso está assim distribuído:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	154
Circulante	-	154

12. Impostos e contribuições a recolher

Os saldos dos impostos e contribuições a recolher em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
PIS a Recolher	-	1.119	22	6.967
COFINS a Recolher	6.132	5.538	6.214	33.463
IRPJ a Recolher	-	80.136	17.951	105.319
CSLL a Recolher	-	28.328	6.922	41.196
CSRF a Recolher	118	-	122	8
ISS a Recolher	359	392	2.236	2.165
IRRF a Recolher	38	191	42	199
RET a Recolher	-	-	1.061	24.195
INSS a Recolher	-	-	113	-
IPTU	2.973	2.931	5.883	6.805
CPRB a Recolher	-	-	-	607
SubTotal de Impostos a recolher	9.620	118.635	40.566	220.924
Multa Fiscal por Infração Punitiva	-	128.229	-	128.229
Transação Individual – PGFN (*)	61.098	-	61.108	-
Total de Impostos a recolher	70.718	246.864	101.674	349.153

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
Circulante	12.891	243.933	41.751	342.348
Não circulante	57.827	2.931	59.923	6.805

(*) Em 07 de novembro de 2024, a Companhia obteve a confirmação de assinatura do **Termo de Transação Individual**, firmado junto à **Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN)**. Este termo, que tem por objeto a renegociação de todas as dívidas fiscais da Companhia, de âmbito federal, também permitirá a regularização imediata da situação fiscal da Companhia perante a PGFN. Os termos da transação preveem: (i) descontos previstos em lei sobre os saldos de multas juros e encargos, e (ii) a utilização de créditos fiscais (prejuízo fiscal) sobre o valor principal. Os ganhos com a transação foram alocados nas rubricas de “Outras receitas (despesas) operacionais (NE 19b) e Resultado Financeiro (NE 20).

13. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	1.541	993	29.728	27.404
Provisões para distratos	4.178	24.388	20.435	59.572
Retenções contratuais de fornecedores	22	25	1.673	1.711
Contas a pagar - contencioso (ii)	63	-	13.299	4.039
Outros	1.997	1.415	5.294	5.379
	7.801	26.821	70.429	98.105
Circulante	7.801	26.821	70.429	98.078
Não circulante	-	-	-	27

- (i) Valores a pagar por rescisões de clientes, e que estão vinculados a processos judiciais em andamento;
- (ii) Refere-se a valores a pagar decorrentes de acordos e condenações de processos judiciais contenciosos.

14. Provisões para riscos

a) Questões trabalhistas

A Companhia e suas controladas têm a responsabilidade por certos processos judiciais, perante diversos tribunais, advindos principalmente de solidariedade em relação a determinados empreiteiros, para os quais a Companhia monitora os controles utilizados por estes a fim de reduzir sua exposição, bem como realiza retenções contratuais para fazer frente a esses desembolsos. Em conformidade com a avaliação dos assessores jurídicos da Companhia e as retenções contratuais realizadas, são realizados complementos na provisão quando há risco de perdas prováveis. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 219 em 31 de dezembro de 2024(R\$ 1.577 em 31 de dezembro de 2023).

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

b) Questões cíveis

A Companhia e suas controladas são rés em ações judiciais cíveis, principalmente em matérias relacionadas à rescisão de contratos de venda de unidades residenciais, resultando, em caso de condenação, na devolução aos promitentes compradores de parte das parcelas recebidas, bem como em ações de reparação por responsabilidade civil. Quando os riscos de perda são considerados prováveis, são realizados complementos na provisão. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 143.749 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 110.1470 em 31 de dezembro de 2023).

c) Questões tributárias

Em 27 e 30 de novembro de 2009, a Companhia e sua controlada América Properties Ltda. aderiram, respectivamente, ao parcelamento de débitos na Receita Federal e na Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, no Programa de Parcelamento Especial chamado REFIS IV, instituído pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009.

Os débitos são aqueles originados de questionamentos judiciais sobre a constitucionalidade de tributos federais com relação à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas na venda de imóveis, anteriormente à Lei nº 9.718/98, para os quais existe depósito judicial.

Na data da opção pelo parcelamento, o montante atualizado da dívida era de R\$ 25.554, sendo R\$ 18.026 referentes à parcela do principal e R\$ 7.528 referentes às parcelas de multas e juros.

Em 30 de setembro de 2011, a Companhia entrou com pedido na Receita Federal e na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional para consolidação dos referidos débitos.

Em 2018, a Companhia recebeu comunicado emitido pela Secretaria da Receita Federal (MF/RFB/8ªRF/DIORT/DERAT/SP), que tratou do assunto referente ao COFINS (Lei nº 9.718/98) e a destinação dos depósitos judiciais com benefícios da Lei nº 11.941/2009 (REFIS IV), o qual concluiu-se, após revisão fiscal, a destinação dos depósitos judiciais de COFINS realizados pela Companhia para: i) liquidação de débitos inclusos no parcelamento do REFIS IV, totalizando R\$ 17.438 (conversão de renda para União); e ii) levantamento autoral, no montante de R\$ 10.139 (conversão de renda para a Companhia). Durante o mês de dezembro de 2018, os depósitos judiciais foram resgatados para amortizar parcialmente a dívida com REFIS IV (débitos de COFINS) e restituir o montante convertido em renda para a Companhia, nos montantes acima citados. O sumário das provisões constituídas, dos parcelamentos de débitos (Programa de Recuperação Fiscal – REFIS) e dos depósitos judiciais efetuados está demonstrado a seguir:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Depósito judicial	Provisões	Depósito judicial	Provisões (Reapresentado)
Controladora				
Cíveis	10.771	17.328	5.694	19.717
Trabalhistas	5.014	14.263	3.037	18.444
Tributárias	-	16.039	-	14.467
Provisões para riscos	15.785	47.630	8.731	52.628
REFIS IV	14.864	4.516	14.722	4.516
Total REFIS	14.864	4.516	14.722	4.516
Total	30.649	52.146	23.453	57.144

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões (Reapresentado)
Consolidado				
Cíveis	13.406	40.387	12.750	51.050
Trabalhistas	6.886	25.102	8.521	26.481
Tributárias	-	16.039	523	14.466
Provisões para riscos	20.292	81.528	21.794	91.997
REFIS IV	14.864	4.516	14.472	4.516
Total REFIS	14.864	4.516	14.472	4.516
Total	35.156	86.044	36.266	96.513

A movimentação dos depósitos judiciais e das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Depósitos judiciais		
Saldo em 31 de dezembro de 2022	19.960	45.644
Depósitos efetuados/atualização	3.610	4.291
Depósitos baixados	(117)	(13.669)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23.453	36.266
Depósitos efetuados/atualização	12.092	9.285
Depósitos baixados	(4.896)	(10.395)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	30.649	35.156
Provisões		
Saldo em 31 de dezembro de 2022	127.503	271.784
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	26.535	61.084
Baixas e pagamentos	(5.775)	(11.159)
Transferências para Contas a Pagar	(1.934)	(18.041)
Transferência para Credores da Recuperação Judicial	(89.185)	(207.155)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	57.144	96.513
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	12.572	13.766
Baixas e pagamentos	(17.570)	(24.198)
Transferências para Contas a Pagar	-	(37)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	52.146	86.044

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

15. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

a) Os saldos das contas patrimoniais estão apresentados a seguir:

Passivo	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
COFINS e PIS	189	335
IRPJ e CSLL (Recuperação Judicial)	315.418	317.102
Circulante	68	206
Não circulante	315.539	317.231

Passivo	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
Empresas tributadas pelo Lucro Real		
Imposto de renda e contribuição social	17.489	20.418
Imposto de renda e contribuição social (Recuperação Judicial)	322.322	329.132
COFINS e PIS	8.246	9.420
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	20	27
COFINS e PIS	22	29
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	1.614	2.003
COFINS e PIS	1.912	2.373
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	456	976
COFINS e PIS'	494	1.057
	352.575	365.435
Circulante	5.906	9.868
Não circulante	346.669	355.567

A base de cálculo dos impostos diferidos está representada pela diferença de prática de reconhecimento de lucro na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e contábil (regime de competência), e a dedução das provisões.

Foi lançado a título de imposto diferido o valor de R\$ 315.418 na controladora (R\$ 317.102 em 31 de dezembro de 2023) e R\$ 322.322 no consolidado (R\$ 329.132 em 31 de dezembro de 2023) referente à tributação à alíquota de 34% sobre o ganho no ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial (ou seja, ajustado a valor presente). (Nota 10.b)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

b) As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (Lucro Real) estão assim compostas

	31/12/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	2.043	3.620
Compensação de prejuízo fiscal	(2.043)	(3.620)
(=) Base de cálculo	-	-
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	315.418	317.102
Passivo diferido	315.418	317.102
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	73.482	85.793
Compensação de prejuízo fiscal	(22.045)	(25.738)
(=) Base de cálculo	51.437	60.054
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	6.903	12.030
Passivo diferido	339.810	349.550

c) Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, estão apresentados a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldos controlados em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis		
Controladora	2.560.738	2.598.995
Compensação de diferenças temporárias	(2.043)	(3.620)
	2.558.695	2.595.375
Empresas controladas	2.996.355	2.967.941
Compensação de diferenças temporárias	(22.045)	(25.738)
	2.974.310	2.942.203
	5.533.005	5.537.578

d) As (despesas) receitas de Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado estão assim distribuídas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	(5.637)	(353)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	(4)	(16)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(1.789)	(827)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(503)	(100)
Total de impostos correntes	-	-	(7.933)	(1.296)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Diferença de apropriação do lucro imobiliário				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	2.931	(6.734)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	6	3
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	389	280
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	519	109
Impostos Diferidos (Recuperação Judicial)	1.684	(317.102)	6.811	(329.132)
Total de impostos diferidos	1.684	(317.102)	10.656	(335.474)

A reconciliação dos valores de imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos) dos tributos sobre o lucro (lucro real) demonstrados nos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, à alíquota nominal:

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	83.583	583.094
Adições (exclusões) permanentes	-	-
Multas não dedutíveis	-	-
Despesas não dedutíveis	1.736	1.173
Equivalência Patrimonial	17.226	132.193
Outras Adições e exclusões	(486)	28.668
Adições (exclusões) temporárias:	4.952	(932.636)
Adições (exclusões) permanentes	(168.787)	-
Prejuízo real	(61.776)	(187.508)
Compensação de Prejuízo Fiscal 30%	-	-
Base de Cálculo	(61.776)	(187.508)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	83.267	601.388
(-) Lucro líquido – empresas lucro presumido e RET	(8.914)	(23.329)
Prejuízo do exercício - lucro real	92.181	624.717
(-) Despesa/receita com imposto de renda e contribuição social	(2.707)	(7.081)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	94.888	631.798
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	(32.262)	(214.811)
Equivalência patrimonial	8.709	5.049
Outras Adições e Exclusões	-	-
Compensação de prejuízo fiscal	(161)	(221)
Créditos fiscais não constituídos	21.007	202.901
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	(2.706)	(7.081)
Recomposição do imposto corrente e diferido		
Impostos sobre o lucro - diferido (receita)	3.225	503
Impostos sobre o lucro - diferido (despesa)	(293)	(7.231)
(=) Impostos sobre o lucro – diferido – Apropriação lucro imobiliário (1)	2.932	(6.728)
(+) Impostos sobre o lucro – corrente (despesa) (2)	(5.638)	(353)
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2)	(2.706)	(7.081)
(+) Impostos sobre o lucro – diferido RJ (despesa) (3)	6.810	(329.132)
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2-3)	4.104	(336.213)

e) Ativos com segregação patrimonial:

As estruturas de segregação patrimonial existentes na Companhia referem-se ao Regime Especial de Tributação – RET - patrimônio de afetação. A seguir estão demonstrados os empreendimentos que estão no RET:

Descrição do empreendimento	Proporção no consolidado R\$ (mil)	Consolidado 31/12/2024	% do ativo
Pontal Das Américas	48.492	458.067	10,59%
Alta Vista Piedade	42.702	458.067	9,32%
Rossi Atual Alto Da Lapa	19.665	458.067	4,29%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	14.116	458.067	3,08%
Rossi Litorâneo	12.186	458.067	2,66%
Rossi Mais Parque Iguaçu	11.583	458.067	2,53%
Espaço Vip Residencial (Retiro Dos Artistas)	10.844	458.067	2,37%
Rossi Praças Ipê Roxo	9.387	458.067	2,05%
Rossi Mais Horizontes	9.094	458.067	1,99%

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Descrição do empreendimento	Proporção no consolidado R\$ (mil)	Consolidado 31/12/2024	% do ativo
Arte Studios Residencial	2.823	458.067	0,62%
Rossi Mais Jardins De Paulinia	1.846	458.067	0,40%
Rossi Mais	1.295	458.067	0,28%
Palacio Imperial	1.191	458.067	0,26%

16. Partes relacionadas

a) Contas-correntes de empreendimentos

A Companhia desenvolve projetos por meio de SPEs e participa do desenvolvimento de empreendimentos em conjunto com outros parceiros de forma direta, pela execução de empreendimentos em conjunto, participação societária ou consórcios.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Rossi Residencial, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, a Rossi Residencial assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização nem a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos são de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

As transações com partes relacionadas foram negociadas com base em condições acordadas entre partes relacionadas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.556.825	1.520.174	-	-
Não controladas	3.625	3.627	3.625	3.627
	1.560.450	1.523.801	3.625	3.627
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	684.072	704.440	-	-
Não controladas	14.573	14.883	14.573	14.883
	698.645	719.323	14.573	14.883
Total líquido Ativo (Passivo)	861.805	804.478	(10.948)	(11.256)

Os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 entre partes relacionadas estão detalhados no Anexo II deste relatório.

b) Remuneração da Administração e Diretoria (controladora e consolidado)

A verba global e anual autorizada da remuneração fixa e variável pela Assembleia Geral Ordinária, para o exercício de 2024, foi fixada em até R\$ 7.151 (R\$ 10.825 para o exercício de 2023) para os membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria. O montante apropriado/pago da remuneração acumulada foi assim distribuído nos exercícios:

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora e Consolidado	
	Remuneração anual 31/12/2024	Remuneração anual 31/12/2023
Remuneração da administração e diretoria		
Conselheiros de Administração e Fiscal	1.149	1.183
Diretores estatutários	4.252	8.877
	5.401	10.060

Os Conselheiros supracitados referem-se aos membros dos Conselhos Fiscal e de Administração, tendo como número de membros 3 e 5, respectivamente, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria detêm em conjunto 766.317 ações da Companhia.

17. Receita de vendas / Provisão de distratos

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita com vendas de imóveis	17.193	5.892	99.988	41.351
Distratos efetivados	(17.621)	(8.308)	(84.857)	(46.310)
Provisão de despesas (Reversão de despesas) para distratos	52.536	750	131.132	14.295
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	134	(102)	99	581
	52.242	(1.768)	146.362	9.917

18. Custo dos imóveis vendidos / reversão de provisão de distratos

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo de obra e incorporação	(3.141)	(565)	(36.953)	(18.653)
Provisão para distratos (Custo)	(30.170)	4.481	(77.805)	276
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	-	-	(5.660)	(4.487)
	(33.311)	3.916	(120.418)	(22.864)

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

19. Receitas (Despesas)**a) (Despesas) Administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários e benefícios a empregados	(2.185)	(5.100)	(2.185)	(5.100)
Serviços de terceiros	(4.494)	(8.568)	(4.580)	(8.646)
Aluguéis	(141)	(122)	(141)	(122)
Energia, água e comunicação	(43)	(53)	(43)	(53)
Outras despesas	(1.593)	(1.553)	(1.604)	(1.617)
	(8.456)	(15.396)	(8.553)	(15.538)

b) (Despesas) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Marketing e publicidade	(2.632)	(2.150)	(7.331)	(5.571)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	(20.322)	(736)	(33.935)	(969)
	(22.954)	(2.886)	(41.266)	(6.540)

c) Outras Receitas (Despesas) Líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com garantias de obras concluídas	(104)	(142)	(124)	(376)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(6.504)	(57.836)	(11.102)	(88.991)
Outras receitas (despesas) líquidas (i)	88.151	(131.080)	79.899	(147.194)
Provisão/reversão com correção de impostos	(6.449)	(9.296)	(13.462)	(17.394)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (ii)	(2.245)	(2.028)	15.308	(57.957)
	72.849	(200.382)	70.519	(311.912)

(i) Em 2024, contabilização do prejuízo fiscal referente a transação tributária individual junto a PGFN. Em 2023 provisionamento da despesa com multa fiscal por infração. Ambos os itens mencionados na nota explicativa no.12.

(ii) Provisões contábeis para perdas ao valor recuperável de terrenos e unidades concluídas disponíveis para venda.

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas Financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	13	23	2.771	1.387
Juros ativos sobre mútuos e clientes	69	78	475	488
Descontos financeiros obtidos(i)	168.786	-	168.786	-
Outras receitas financeiras (ii)	305	1.009.531	5.425	1.045.841

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	169.173	1.009.632	177.457	1.047.716
Despesas Financeiras:				
Despesas bancárias	-	(3)	(65)	(74)
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(101.723)	(35.293)	(117.792)	(64.647)
Descontos concedidos	(1.359)	(926)	(3.201)	(2.313)
Outras despesas financeiras	(20.090)	(30.619)	(39.828)	(36.220)
	(123.172)	(66.841)	(160.886)	(103.254)
	46.001	942.791	16.571	944.462

(i) Contempla os descontos apurados após a confirmação de assinatura do Termo de Transação Individual, firmado junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) no dia 07 de novembro de 2024 (Nota 12.); e

(ii) Em 2024, contempla o ajuste a valor presente das obrigações com credores do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 20.142 na controladora (R\$11.084 no consolidado). Em 2023, contempla os descontos apurados após aprovação e homologação do plano de recuperação e o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 932.653 na controladora (R\$ 968.038 no consolidado em 2023).

21. Despesas com benefícios a empregados**a) Programa de participação nos resultados**

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados será objeto de deliberação pelo Conselho de Administração, na forma disposta pelo inciso XVI do artigo 21 do Estatuto Social da Companhia.

22. Patrimônio líquido**a) Capital social**

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.654.090 em 31 de dezembro de 2024 e 2023, representado por 20.000.000 ações ordinárias nominativas (pós-grupamentos). O capital social autorizado é de 20.000.000 de ações ordinárias. O capital social está assim representado em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Capital social subscrito	2.677.980	2.677.980
Gastos com emissão de ações	(23.890)	(23.890)
Capital social	2.654.090	2.654.090

Ações em tesouraria

Até 31 de dezembro de 2024 e 2023, haviam sido adquiridas e permaneciam em tesouraria 245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154. Os custos mínimos, médio ponderado e máximo por ação são, respectivamente, de R\$ 1,00, R\$ 9,35 e R\$ 25,32, (R\$ 10,00, R\$ 93,50 e R\$ 253,20, pós-grupamento de ações) e o valor de mercado dessas ações em 31 de dezembro de

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

2024 e 2023 era de R\$ 2,08 e R\$ 4,02 por grupo de ações nominativas, respectivamente. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas, e a destinação poderá ser alienação ou cancelamento. Partes das ações em tesouraria descritas no parágrafo acima, pertencem ao programa de participação em ações (“stock options”) já concluído e permanecem bloqueadas por ações judiciais.

b) Reservas de capital

Incluem as parcelas de reconhecimento das outorgas de plano de opção de ações.

c) Resultados por ação

O cálculo do resultado por ação e do resultado diluído por ação, sobre o resultado dos exercícios em bases individual e consolidada, está demonstrado a seguir:

Básico/ diluído controladora (i)	31/12/2024	31/12/2023
Resultado do exercício	85.267	265.992
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	4,4903	14,0077

Básico/ diluído consolidado (i)	31/12/2024	31/12/2023
Resultado do exercício	85.991	264.618
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	4,5284	13,9353

- (i) De acordo com o NBC TG 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito *antidiluidor* sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não há diferença entre o prejuízo básico e o prejuízo diluído por ação.

Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- reclamados prescreverão no prazo de três anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

23. Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento que não afetaram caixa e equivalentes de caixa, e essas atividades não foram incluídas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Nota	Controladora			
		31/12/2024		31/12/2023	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	8	23.590	23.590	123.555	123.555
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/13	12.057	12.057	1.670	1.607
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	8/16	-	-	355	355
Total		35.647	35.647	125.580	125.580

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Consolidado			
		31/12/2024		31/12/2023	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	8	20	20	406	406
Contas a receber – Dação em pagamento	5	7.278	7.278	-	-
Imóveis a Comercializar – Dação em Pagamento	6	(15.864)	(15.864)	-	-
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/13	58.114	58.114	25.159	25.159
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento	8/16	-	-	901	901
Total		49.548	49.548	26.466	26.466

24. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade em R\$	31/12/2024	31/12/2023
Seguro D&O (a)	100.000	100.000
	100.000	100.000

(a) Seguro de responsabilidade civil para executivos (D&O) - cobertura de custos de defesa em eventuais processos judiciais e câmaras de arbitragem.

25. Instrumentos financeiros

a) Análise dos Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento permanente das taxas contratadas “versus” as vigentes no mercado.

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. Os riscos de crédito em contas a receber são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente.

Os instrumentos financeiros estão registrados em contas patrimoniais e são representados por aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e debêntures, cujos valores estimados de mercado são substancialmente similares aos seus respectivos valores contábeis. Adicionalmente, as

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

contas a receber de clientes, quando relativas a obras concluídas e em andamento, podem ser negociadas em operações de securitização e/ou cessão.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
		4	3	4	3
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	170	279	2.175	1.842
Títulos e valores mobiliários		-	-	27.868	16.013
Fundos de investimentos, Operações					
compromissadas , CDBs e Outros	Custo Amortizado	-	-	27.868	16.013
Contas a receber de clientes	Custo Amortizado	34.560	43.760	69.306	87.038
Partes relacionadas	Custo Amortizado	1.560.450	1.523.801	3.625	3.627
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos		264.797	289.717	389.045	308.144
Financiamentos para construção - crédito					
imobiliário	Custo Amortizado	-	-	124.248	18.427
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	263.503	287.171	263.503	287.171
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	1.294	2.546	1.294	2.546
Fornecedores	Custo Amortizado	25.746	33.795	28.659	36.612
Obrigações com credores da Recuperação					
Judicial	Valor Justo ao				
	Resultado	88.473	61.884	163.049	117.006
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado	-	-	-	154
Partes relacionadas	Custo Amortizado	698.645	719.323	14.573	14.883
Outras contas a pagar (valores a pagar a					
clientes e outros)	Custo Amortizado	7.801	26.821	70.429	98.078

b) Categoria de instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros citados, os quais estão mensurados pelo custo amortizado, exceto os ativos mantidos para negociação que estão mensurados a valor justo, são atualizados monetariamente (exceto partes relacionadas) com base nos índices e juros contratados até a data de fechamento das informações contábeis intermediárias e não apresentam divergências significativas em relação ao valor de mercado. Na rubrica de outras contas a pagar existem passivos financeiros pelos quais não há risco de variação financeira.

Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas

c) Gestão de risco de capital

A gestão de Capital tem por objetivo estabelecer métodos e procedimentos para mitigar o risco de capital da Companhia, pois tal gerenciamento consiste em um processo contínuo de monitoramento e controle do nível de capital compatível com os objetivos estratégicos da instituição.

Nesta análise de gestão de capital a Companhia avalia o fluxo operacional necessário para manter o nível sustentável de recursos disponíveis para liquidar os passivos, investir e manter reservas para futuras contingências.

Nos cálculos efetuados da dívida líquida, a Companhia utiliza as dívidas de capital próprio (obrigações com acionistas controladores e não controladores) somado as dívidas de capital de terceiros (empréstimos e financiamentos, cessão de créditos, debêntures) reduzidos do caixa e equivalentes de caixa e dos títulos e valores mobiliários.

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Recursos próprios				
Passivo a descoberto	(756.841)	(842.108)	(757.855)	(843.845)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	263.503	161.358	387.750	306.520
Cessão de créditos	1.294	1.624	1.294	1.624
Recursos de terceiros – total	264.797	162.982	389.044	308.144
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	170	279	30.043	17.855
Dívida líquida	264.627	162.703	359.001	290.289

Risco de liquidez

Os controles de liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas são acompanhados constantemente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

O endividamento da Companhia tem sido monitorado pela Administração em conjunto com as instituições financeiras, quando necessário, são enquadrados ao perfil atual da Companhia e dos seus fluxos de recebimentos.

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas levam em consideração, para o risco de crédito de contas a receber de clientes, as parcelas de alienações fiduciárias, uma vez que a carteira possui a garantia do próprio imóvel objeto da venda; porém, o valor do risco efetivo de eventuais perdas encontra-se apresentado na rubrica “Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa” (vide Nota Explicativa nº 5).

Risco de mercado

- (i) **Risco de taxas de juros e inflação** – o risco de taxas de juros decorre da parcela da dívida referenciada à TR, ao CDI e ao INCC, de aplicações financeiras referenciadas ao CDI e de outras contas a pagar remuneradas ao INCC e IGPM, que podem afetar negativamente as receitas ou despesas financeiras caso ocorra um movimento desfavorável nas taxas de juros e na inflação;
- (ii) **Risco de taxas de câmbio** – a Companhia não possui operações em moedas estrangeiras; e
- (iii) **Operações com derivativos** – a Companhia não possui operações com derivativos nem de risco semelhante.

d) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Companhia definiu três cenários (provável, possível e remoto) a serem simulados.

No cenário provável foram definidas pela Administração as taxas divulgadas disponíveis no mercado (incluindo B3, antiga BM&FBOVESPA), e no cenário possível e no remoto uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis. A base de cálculo utilizada é o valor apresentado nas Notas Explicativas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, debêntures, contas a pagar e contas a pagar por aquisição de terrenos, parceiros de negócios e outras contas a pagar.

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Controladora					
Operação	Posição 31/12/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Caixas e Bancos	170	POUP	7,09% 12	5,32% 9	3,54% 6
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	34.560	IGPM	4,50% 1.555	3,38% 1.166	6,75% 2.333
Depósitos Judiciais	30.649	TR	1,87% 572	1,40% 429	0,93% 286
Empréstimos para capital de giro	263.503	CDI	10,88% 28.669	13,60% 35.836	16,32% 43.004
Cessão de crédito	1.294	INCC	6,34% 82	7,93% 103	9,51% 123
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	67.390	TR	1,87% 1.258	2,33% 1.573	2,80% 1.888
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	21.084	IPCA	5,20% 1.096	6,50% 1.370	7,80% 1.645
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	3.538	IGPM	4,50% 159	5,63% 199	6,75% 239

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Operação	Consolidado				
	Posição 31/12/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Caixa e bancos	2.174	Poup	7,09% 154	5,32% 116	3,55% 77
Caderneta de poupança	1	TR	1,87% 0	1,40% 0	0,93% 0
Operações compromissadas - DI	27.868	CDI	10,88% 3.032	8,16% 2.274	5,44% 1.516
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	69.306	IGPM	4,50% 3.119	3,38% 2.339	6,75% 4.678
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	124.249	TR	1,87% 2.320	2,33% 2.900	2,80% 3.480
Empréstimos para capital de giro	263.504	CDI	10,88% 28.669	13,60% 35.836	16,32% 43.004
Cessão de crédito	1.294	INCC	6,34% 82	7,93% 103	9,51% 123
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	67.389	TR	1,87% 1.258	2,33% 30	2,80% 36
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	95.660	IPCA	1,87% 1.786	1,40% 1.340	0,93% 893
Outras contas a pagar (outros)	13.299	INCC	6,34% 843	7,93% 1.054	9,51% 1.265
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	35.022	IGPM	4,50% 1.576	5,63% 1.970	6,75% 2.364

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Devido à natureza, à complexidade e ao isolamento de uma única variável, as estimativas apresentadas podem não representar fielmente o valor da perda.

26. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 17 de Março de 2026.

27. Eventos Subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024, foram identificados eventos subsequentes relacionados a investigações forenses e procedimentos adicionais de auditoria que podem resultar em ajustes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 2024, uma vez que se referem a condições existentes na data-base. Até a presente data, tais efeitos — relacionados a pagamentos, transações com partes relacionadas e eventuais baixas de ativos — não foram refletidos nas demonstrações financeiras por estarem sub judice e dependentes de conclusão técnica e deliberação societária. A auditoria independente validou os saldos com base nas evidências disponíveis à época, sem escopo investigativo de fraude, sendo que eventuais ajustes decorrentes das investigações serão tratados no exercício de 2025, conforme determinação legal e regulatória.

Em fevereiro de 2025, foram divulgadas decisões arbitrais envolvendo o Conselho Fiscal e protocolada notícia-crime ao Ministério Público do Estado de São Paulo, decorrente de indícios de irregularidades identificados em investigações internas. Em março, a Companhia comunicou ao mercado a reapresentação da proposta da administração para a Assembleia Geral Extraordinária (AGE), incluindo a divulgação do relatório preliminar da investigação forense conduzida pela Kroll, que apontou inconsistências em pagamentos e transações com partes relacionadas. No mesmo período, foi informado o adiamento da AGE e a postergação da divulgação das demonstrações financeiras de 2024, em razão de procedimentos adicionais requeridos pelos auditores independentes.

Em abril, a Rossi reiterou o atraso na conclusão das demonstrações financeiras e sinalizou a convocação de assembleia específica para aprovação das contas tão logo os trabalhos fossem finalizados. Em maio, foi convocada AGE para deliberar sobre medidas de governança, incluindo suspensão de direitos políticos de acionistas e aumento de capital vinculado ao plano de recuperação judicial, posteriormente reagendada para julho. Em julho, realizou-se a AGE/AGO com aprovação de parte das matérias propostas, incluindo a emissão de ações para capitalização de créditos trabalhistas nos termos do PRJ, reforçando a estratégia de capitalização e ajustes societários necessários à execução do plano. A saída dos administradores envolvidos em irregularidades foi formalizada no contexto das medidas de governança aprovadas pelos acionistas.

Por fim, em dezembro de 2025, a Companhia apresentou ao juízo da recuperação judicial proposta de aditamento ao plano originalmente homologado, visando ajustes pontuais nas condições de pagamento de determinadas classes de credores, com o objetivo de preservar a continuidade operacional e adequar o fluxo financeiro às premissas atuais.

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Anexo I

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Dezembro - 2024								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	108.217	98.260	(11.249)	133	100%	133	(11.238)	42.044	30.805
ALTOS DO FAROL	77.263	62.036	(17.073)	(467)	100%	(466)	(17.056)	40.896	23.840
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.325	1.231	(1.307)	(1.217)	100%	(1.215)	(1.305)	1.305	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	8.771	2.774	(5.854)	225	100%	225	(5.854)	5.854	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	70.182	35.723	(34.525)	63	100%	63	(34.522)	34.522	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	116.665	102.989	(12.997)	211	100%	211	(12.963)	34.070	21.108
ART STUDIOS	31.404	2.823	(28.789)	(269)	100%	(269)	(28.789)	28.789	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	71.385	(355)	(71.581)	466	100%	466	(71.510)	71.510	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.625	36	(28.596)	(8)	100%	(8)	(28.568)	28.568	-
ATUAL MORADA	28.749	20.575	(8.980)	(236)	100%	(236)	(8.971)	17.899	8.928
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	359	17	(359)	(17)	100%	(17)	(359)	359	-
BOULEVARD REBOUÇAS	307	137	255	330	100%	330	255	-	255
BUSINESS COMPLETO	16.937	12.797	(7.845)	(569)	100%	(569)	(7.837)	13.305	5.468
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	48.002	45.046	(2.844)	190	100%	190	(2.844)	3.083	240
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.538	35.161	3.530	0	100%	0	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	47	233	46	(140)	100%	(140)	46	-	46
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.657	51.168	25.568	47	100%	47	25.566	-	25.566
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.607	16.711	5.713	(2)	100%	(2)	5.710	-	5.710
CONDOMÍNIO OCEANO	4.088	3.535	(1.302)	(1.180)	100%	(1.180)	(1.302)	1.302	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.829	8.611	(13.262)	(6)	100%	(6)	(13.249)	13.249	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	81.662	2.586	(79.077)	(1)	100%	(1)	(78.998)	78.998	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	159.064	175.014	16.095	(29)	100%	(29)	16.095	-	16.095
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.984	1.257	(6.728)	(0)	100%	(0)	(6.728)	6.728	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	142	68	(0)	100%	(0)	68	-	68
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	37.024	10.844	(58.248)	(2.069)	100%	(2.067)	(58.190)	58.190	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	10.262	8.013	(1.771)	(61)	100%	(61)	(1.769)	1.769	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	69.009	45.132	(24.315)	(92)	100%	(92)	(24.291)	24.291	-
FIATECI	133.306	84.039	(52.076)	(1.598)	100%	(1.605)	(52.001)	74.514	22.513
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	520	338	(207)	(24)	100%	(24)	(206)	206	-
GARDEN UP	7.029	7.145	749	539	100%	539	748	324	1.072
GIARDINO BEIRA RIO	29.036	27.677	(1.414)	0	100%	0	(1.414)	4.820	3.407
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.715	4.329	2.942	-	100%	-	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.720	21.182	379	590	100%	590	379	-	379
HORIZON JARDINS	33.219	36.454	5.625	2.094	100%	2.092	5.619	4.078	9.697
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	22.394	24.799	2.133	45	100%	45	2.143	9.639	11.782
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.669	5.780	(1.058)	(10)	100%	(10)	(1.056)	3.758	2.702
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	37.443	29.576	(8.063)	(142)	100%	(142)	(8.055)	14.039	5.984
ILLIMITÉ	5.299	4.202	(1.139)	(12)	100%	(12)	(1.138)	1.138	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	46.841	37.478	(9.564)	22	100%	22	(9.554)	9.554	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	264	386	133	(11)	100%	(11)	132	-	132
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	93.169	72.151	(22.366)	(216)	100%	(216)	(22.324)	43.515	21.191
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.115	67.116	31.910	171	100%	171	31.910	-	31.910
MAIS RECANTO DA TAQUARA	15.088	16.283	1.393	162	100%	162	1.393	1.230	2.622
MASSIMO ALTO DA MOOCA	344	247	(114)	(16)	100%	(16)	(114)	114	-
MONT SERRAT	135	46	(89)	(0)	100%	(0)	(89)	89	-
NATURA RECREIO	6.433	9.158	3.160	11	100%	11	3.160	-	3.160
NEO RIBEIRÃO	54.427	41.957	(10.490)	1.820	100%	1.820	(10.489)	19.247	8.758
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	14.892	2.975	(12.127)	57	100%	57	(12.127)	12.127	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	71.472	71.975	192	(526)	100%	(526)	192	28.313	28.505
PAES DE BARROS/ SP	153	305	153	-	100%	-	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	2.091	1.191	(4.646)	(1.235)	100%	(0)	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	16.934	7.355	(10.600)	(719)	100%	(718)	(10.590)	13.152	2.563
PARQUE LARANJEIRAS	17.970	18.435	1.196	(1.029)	100%	(1.028)	1.195	-	1.195
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	59.436	37.833	(21.590)	(91)	100%	(91)	(21.590)	28.683	7.093
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	66	5	(0)	100%	(0)	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	393.534	404.511	23.208	(993)	100%	(991)	23.316	107.679	130.995
PERSONA VENTURA	79.949	64.358	(15.567)	(7)	100%	(7)	(27.117)	38.704	11.588
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.886	392	(3.497)	(3)	100%	(3)	(3.497)	3.497	-
PIER RESIDENCIAS	25.662	42.547	15.639	(1.914)	100%	(1.914)	15.639	-	15.639
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	97.545	48.492	(611)	(18)	100%	(18)	(611)	611	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	98	49	(0)	100%	(0)	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	24.572	32.990	6.904	(1.143)	100%	(1.142)	6.900	-	6.900
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	60.788	57.336	(3.483)	(16)	100%	(16)	(3.482)	3.482	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	13.107	8.299	(4.398)	166	100%	166	(4.394)	4.394	-
REGIÃO DOS LAGOS	2.112	963	(235)	(3)	50%	(1)	(117)	117	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	34.025	33.437	(597)	31	100%	31	(597)	597	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	6.841	6.097	744	(476)	100%	(476)	(1.265)	1.265	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.071	8.584	8.065	(0)	100%	(0)	8.065	-	8.065

Notas Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro - 2024								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	67.190	7.188	(55.260)	673	100%	672	(55.205)	55.205	-
ROSSI 145	21.913	20.631	(2.034)	(483)	100%	(483)	(2.032)	10.835	8.803
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	77.327	75.182	(2.498)	(10)	100%	(10)	(2.495)	22.060	19.564
ROSSI ANDRADAS OFFICE	22.165	10.474	(8.334)	5.009	100%	5.004	(8.326)	14.822	6.496
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	14.808	4.498	(22.196)	(1.021)	100%	(1.021)	(22.196)	22.196	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.496	38.864	19.021	(170)	100%	(170)	19.021	-	19.021
ROSSI ATUAL BACACHERI	20.497	15.958	(4.769)	(31)	100%	(31)	(4.764)	11.786	7.021
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	33.098	12.885	(21.372)	(135)	100%	(135)	(21.372)	27.155	5.783
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	41.013	6.776	(37.959)	(2.452)	100%	(2.452)	(37.955)	37.955	-
ROSSI COSMOPOLITAN	8	16	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.440	51.856	16.286	(33)	100%	(33)	16.286	-	16.286
ROSSI DIAMOND FLAT	14.822	12.705	(2.395)	(278)	100%	(277)	(2.392)	7.097	4.705
ROSSI ESPANADA BUSINESS	174.969	72.830	(126.847)	(16.456)	100%	(16.440)	(126.720)	126.720	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	18	9	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	16.150	19.885	3.703	(13)	100%	(13)	3.707	3.144	6.850
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.443	7.292	(5.551)	13	100%	13	(5.550)	5.550	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	7.095	3.826	(2.720)	585	100%	585	(2.720)	2.720	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	32.642	8.200	80	100%	80	8.192	-	8.192
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	28.377	26.572	(1.882)	(139)	100%	(139)	(1.882)	11.132	9.250
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.687	98.639	41.878	(3)	100%	(3)	41.863	-	41.863
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	15.339	14.890	(426)	38	100%	38	(426)	7.524	7.097
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.550	2.520	(18.426)	0	100%	0	(18.426)	18.426	-
ROSSI ITAPETI 792	46.767	24.070	(25.701)	(1.809)	100%	(1.806)	(25.665)	36.325	10.660
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	32.725	43.590	11.062	(85)	100%	(85)	11.062	547	11.609
ROSSI LITORÂNEO	14.767	12.186	(2.896)	(148)	100%	(148)	(2.893)	2.893	-
ROSSI MAIS	12.734	1.295	(43.755)	1.992	100%	1.992	(43.755)	43.755	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.590	9.610	1.103	(19)	100%	(19)	1.102	619	1.721
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	22.548	23.252	629	(3)	100%	(3)	629	9.932	10.561
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.448	52.204	20.546	(82)	100%	(81)	20.534	-	20.534
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	18.883	8.450	(12)	100%	(12)	8.442	-	8.442
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	10.086	17.159	7.094	28	100%	28	7.094	1.141	8.235
ROSSI MAIS HORIZONTES	14.345	9.094	(7.745)	(986)	100%	(985)	(7.737)	7.737	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	34.576	7.375	(24.593)	2.543	100%	2.541	(24.569)	24.569	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	5.181	1.846	(11.896)	(817)	100%	(817)	(11.896)	11.896	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	38.024	14.116	(56.230)	(1.799)	100%	(1.798)	(56.174)	56.174	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.157	12.581	627	(425)	100%	(425)	626	-	626
ROSSI MAIS POESIA	31.624	20.828	(11.288)	(94)	100%	(94)	(11.277)	18.242	6.965
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	101.554	38.677	(64.025)	(502)	100%	(502)	(64.025)	76.551	12.526
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	49.534	31.987	(17.750)	(59)	100%	(59)	(17.720)	30.413	12.693
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	17.328	13.906	(3.702)	(587)	100%	(587)	(3.702)	8.274	4.573
ROSSI MAIS SANTOS	116.954	78.115	(55.215)	(3.886)	100%	(3.881)	(55.140)	75.347	20.207
ROSSI MAIS SINTONIA	32.958	16.059	(17.493)	185	100%	185	(17.475)	22.684	5.208
ROSSI MONTÊS	10.605	408	(10.237)	(22)	100%	(22)	(10.237)	10.237	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	37.494	14.937	(22.525)	389	100%	388	(22.503)	22.503	-
ROSSI MULTI BUSINESS	71.205	62.427	(12.738)	(556)	100%	(555)	(12.725)	23.532	10.807
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	219.874	346.096	115.516	(3.965)	100%	(4.494)	114.895	589	115.483
ROSSI ÓPERA PRIMA	21.169	5.305	(15.996)	(2)	100%	(2)	(15.980)	16.615	636
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	72.008	62.844	(8.215)	(5)	100%	(5)	(8.212)	8.212	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	55.719	43.603	(13.811)	(1.695)	100%	(1.693)	(13.797)	13.797	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.089	14.521	4.629	(298)	100%	(298)	4.625	-	4.625
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.660	58.980	(20.681)	1	100%	1	(20.681)	36.224	15.544
ROSSI RESERVA	79.595	65.296	(47.058)	(6.771)	100%	(6.765)	(46.999)	58.681	11.682
ROSSI REVIVA - COND. 02	77.638	33.516	(44.455)	(445)	100%	(445)	(44.455)	57.124	12.669
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTI	1.164	396	293	562	100%	562	293	-	293
ROSSI SPLENDORE	61.985	37.023	(26.139)	(246)	100%	(246)	(26.113)	41.776	15.663
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	122.074	172.632	50.768	17	100%	17	50.768	-	50.768
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.824	12.865	6.041	(0)	100%	(0)	6.041	-	6.041
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LT	13.437	28	(13.410)	(1)	100%	(1)	(13.396)	13.396	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	4.921	1.057	(3.532)	(19)	100%	(19)	(3.532)	3.532	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	37.368	21.895	(3.281)	(284)	100%	(283)	(3.277)	13.226	9.949
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	30.248	21.750	(8.215)	494	100%	494	(8.223)	15.771	7.548
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	76.140	12.981	(64.358)	(297)	100%	(297)	(64.358)	64.358	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTC	42.169	76.289	34.410	334	100%	333	34.376	-	34.376
TOTALITÉ	13.493	13.245	(248)	4	100%	4	(247)	554	306
TRIO RIBEIRÃO PRETO	42.713	37.915	(5.096)	(293)	100%	(293)	(5.096)	5.096	-
VIA OFFICE	13.183	6.441	(3.992)	4.168	100%	4.164	(3.988)	8.206	4.218
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	163	164	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	68.747	34.505	(36.272)	885	100%	885	(36.269)	49.699	13.430
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.510	243.941	100.451	128	100%	128	100.350	-	100.350
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.779	137.653	55.175	79	100%	79	55.175	-	55.175
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.134	6.265	3.128	(3)	100%	(3)	3.128	-	3.128
VILLA FLORA HORTOLANDIA - COND 4	12.518	25.051	12.515	(16)	100%	(16)	12.515	-	12.515
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.744	35.290	16.546	(1)	100%	(1)	16.546	-	16.546

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Dezembro - 2024									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VILA BOA VISTA	96	103	(2)	(7)	100%	(7)	(2)	9	7
VINTAGE	14.714	23.781	9.186	426	100%	426	9.186	-	9.186
VISTA MARINA	3.077	5.555	2.449	(29)	100%	(29)	2.448	-	2.448
VIVA SUDOESTE	6	3	(1)	(0)	100%	(0)	(1)	1	-
BARRA MAIS	35.642	35.521	(70)	99	100%	99	(70)	3.838	3.768
COREOPI SIS EMPREENDIMENTO	209.825	204.232	(8.468)	(1.837)	100%	(1.837)	(8.468)	13.517	5.049
LIBERTÁ RESORT	3.750	3.982	663	418	100%	418	663	-	663
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.925.363	1.857.635	27.292	(14.077)	98%	(4.194)	25.589	185.154	162.777
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	924	-	924
Subtotal Controladas	7.663.381	6.800.189	(890.858)	(53.448)	14948%	(42.832)	(899.984)	2.412.690	1.464.738
Dezembro - 2024									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
JARDIM LEOPOLDINA	18.349	27.027	6.424	(104)	0	(73)	4.497	1.434	5.931
PASSEIO EMBARÉ	44.281	50.168	5.970	35.642	0	57	2.985	7.864	10.849
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	44.693	19.021	41.420	25.628	0	25.631	(13)	14	1.728.294
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	107.323	96.215	53.814	61.165	0%	25.615	9.184	9.312	59.620
Dezembro - 2024									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	0	(1)	6.834	0	6.834
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		(1)	6.834	0	6.834
Total Controladora	7.770.704	6.896.404	(837.044)	7.717		(17.217)	(890.800)	2.422.002	1.531.192
Total Consolidado	107.323	96.215	53.814	61.165		25.614	16.018	9.312	66.454

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Dezembro - 2023								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	96.153	97.241	(11.382)	(1.088)	100%	(1.087)	(11.371)	42.211	30.840
ALTOS DO FAROL	69.321	69.841	(16.606)	(520)	100%	(519)	(16.590)	40.499	23.909
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	2.552	(90)	-	100%	-	(90)	90	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	4.423	4.923	(6.079)	(500)	100%	(500)	(6.079)	6.079	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.557	67.408	(34.588)	150	100%	150	(34.585)	34.585	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.491	114.128	(13.208)	363	100%	363	(13.174)	34.125	20.951
ART STUDIOS	28.401	28.761	(28.521)	(361)	100%	(361)	(28.521)	28.521	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	67.773	68.488	(72.047)	(715)	100%	(714)	(71.975)	71.975	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.634	28.640	(28.589)	(6)	100%	(6)	(28.560)	28.560	-
ATUAL MORADA	27.594	27.739	(8.744)	(145)	100%	(145)	(8.735)	17.613	8.878
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	27	(342)	(27)	100%	(27)	(342)	342	-
BOULEVARD REBOUÇAS	68	70	(76)	(2)	100%	(2)	(76)	76	-
BUSINESS COMPLETO	15.649	16.103	(7.276)	(455)	100%	(454)	(7.268)	12.750	5.481
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	46.897	46.781	(3.034)	116	100%	116	(3.034)	3.280	246
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.500	42.500	3.530	(0)	100%	(0)	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARÁI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	187	187	186	-	100%	-	186	-	186
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.624	25.630	25.521	(6)	100%	(6)	25.519	-	25.519
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.607	10.971	5.715	(365)	100%	(365)	5.712	-	5.712
CONDOMÍNIO OCEANO	4.446	4.923	(122)	(477)	100%	(477)	(122)	122	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.851	21.852	(13.255)	(1)	100%	(1)	(13.242)	13.242	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.029	82.033	(79.077)	(4)	100%	(0)	(78.998)	78.998	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	111.233	111.292	16.124	(58)	100%	(58)	16.124	-	16.124
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.978	7.977	(6.728)	2	100%	2	(6.728)	6.728	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	74	68	(0)	100%	(0)	68	-	68
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	33.514	42.297	(56.179)	(8.783)	100%	(8.776)	(56.123)	56.123	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	9.191	9.285	(1.710)	(95)	100%	(95)	(1.708)	1.708	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	65.870	65.872	(24.223)	(2)	100%	15	(24.199)	24.199	-
FIATECI	134.736	160.778	(50.478)	(26.042)	100%	(26.016)	(50.396)	82.336	31.941
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	352	(182)	(38)	100%	(38)	(182)	182	-
GARDEN UP	6.885	6.893	210	(9)	100%	(9)	209	651	860
GIARDINO BEIRA RIO	28.905	29.335	(1.414)	(430)	100%	(430)	(1.414)	4.823	3.409
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	5.684	2.942	-	100%	-	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.436	20.432	(211)	4	100%	4	(211)	371	160
HORIZON JARDINS	31.865	31.885	3.531	(20)	100%	(20)	3.527	5.717	9.244
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.472	21.725	2.088	(253)	100%	(252)	2.098	9.754	11.852
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.180	6.247	(1.048)	(67)	100%	(67)	(1.047)	3.755	2.708
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.535	31.663	(7.921)	(128)	100%	(128)	(7.913)	13.872	5.959
ILLIMITÉ	5.183	5.192	(1.127)	(9)	100%	(9)	(1.126)	1.126	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	38.098	38.274	(9.585)	(176)	100%	(175)	(9.576)	9.576	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	244	248	143	(5)	100%	(5)	143	-	143
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	83.777	84.282	(22.150)	(505)	100%	(504)	(22.108)	43.330	21.222
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	34.992	34.934	31.740	59	100%	59	31.740	-	31.740
MAIS RECANTO DA TAQUARA	14.218	14.344	1.231	(125)	100%	(125)	1.231	1.251	2.482
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	256	(98)	(25)	100%	(25)	(98)	98	-
MONT SERRAT	176	176	(89)	(0)	100%	(0)	(89)	89	-
NATURA RECREIO	6.419	6.266	3.148	153	100%	153	3.148	-	3.148
NEO RIBEIRÃO	52.401	54.636	(12.311)	(2.236)	100%	(2.235)	(12.309)	21.079	8.770
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	4.307	4.955	(12.184)	(648)	100%	(648)	(12.184)	12.184	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	63.806	64.149	718	(343)	100%	(343)	718	27.820	28.538
PAES DE BARROS/ SP	153	153	153	-	100%	-	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	2.516	4.496	(3.411)	(1.980)	100%	(0)	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	16.143	16.019	(9.881)	123	100%	123	(9.871)	12.434	2.563
PARQUE LARANJEIRAS	17.864	18.228	2.225	(364)	100%	(363)	2.223	-	2.223
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.789	55.306	(21.499)	483	100%	483	(21.499)	28.606	7.108
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	61	5	(0)	100%	(0)	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	351.349	360.066	24.201	(8.718)	100%	(8.671)	24.307	106.329	130.636
PERSONA VENTURA	79.330	79.280	(15.560)	51	100%	51	(27.109)	38.697	11.588
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	3.755	(3.494)	(4)	100%	(4)	(3.494)	3.494	-
PIER RESIDENCIAS	27.519	31.006	17.553	(3.487)	100%	(3.487)	17.553	-	17.553
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	58.882	53.781	(594)	5.101	100%	5.096	(593)	593	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.634	25.919	8.048	(285)	100%	(285)	8.043	-	8.043
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	57.319	57.362	(3.467)	(42)	100%	(42)	(3.466)	3.466	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.321	12.432	(4.565)	(111)	100%	(111)	(4.560)	4.560	-
REGIÃO DOS LAGOS	2.110	2.110	(232)	0	50%	0	(116)	116	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	33.469	34.522	(629)	(1.053)	100%	(1.053)	(628)	628	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.171	7.404	(233)	(233)	100%	(233)	(788)	788	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.071	9.072	8.065	(0)	100%	(0)	8.065	-	8.065

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro - 2023								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	60.876	67.682	(55.932)	(6.806)	100%	(6.799)	(55.876)	55.876	-
ROSSI 145	20.453	20.791	(1.550)	(338)	100%	(337)	(1.549)	10.339	8.790
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	71.225	72.380	(2.488)	(1.155)	100%	(1.153)	(2.485)	22.050	19.564
ROSSI ANDRADAS OFFICE	13.702	20.469	(13.343)	(6.767)	100%	(6.760)	(13.330)	19.730	6.401
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	10.097	13.422	(21.175)	(3.325)	100%	(3.325)	(21.175)	21.175	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.494	19.495	19.191	(0)	100%	(0)	19.191	-	19.191
ROSSI ATUAL BACACHERI	19.148	19.131	(4.738)	17	100%	17	(4.733)	11.750	7.017
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	24.776	25.247	(21.237)	(471)	100%	(471)	(21.237)	27.099	5.862
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	17.555	18.105	(35.507)	(550)	100%	(550)	(35.503)	35.503	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	9	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.463	35.273	16.319	190	100%	190	16.319	-	16.319
ROSSI DIAMOND FLAT	14.603	14.673	(2.117)	(70)	100%	(68)	(2.115)	6.763	4.648
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	69.128	65.231	(110.391)	3.897	100%	3.887	(110.281)	110.281	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	9	9	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.840	15.840	3.717	0	100%	0	3.720	3.148	6.868
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.244	19.385	(5.564)	(141)	100%	(141)	(5.563)	5.563	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.376	6.995	(3.305)	(619)	100%	(619)	(3.305)	3.305	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	24.607	8.120	(132)	100%	(132)	8.112	-	8.112
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	27.651	27.618	(1.743)	33	100%	33	(1.743)	11.056	9.313
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.680	56.667	41.881	13	100%	13	41.866	-	41.866
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.569	11.010	(464)	(441)	100%	(441)	(464)	7.658	7.194
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.518	22.518	(18.427)	(0)	100%	(0)	(18.427)	18.427	-
ROSSI ITAPETI 792	43.474	44.294	(23.893)	(820)	100%	(820)	(23.859)	33.481	9.622
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.720	31.728	11.147	(8)	100%	(8)	11.147	480	11.628
ROSSI LITORÂNEO	12.038	12.241	(2.748)	(203)	100%	(203)	(2.745)	2.745	-
ROSSI MAIS	36.536	40.407	(45.747)	(3.871)	100%	(3.871)	(45.747)	45.747	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	7.969	8.253	1.122	(284)	100%	(284)	1.121	600	1.721
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	20.659	20.442	632	217	100%	217	632	9.930	10.562
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.459	31.449	20.627	10	100%	10	20.616	-	20.616
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	10.434	8.462	(19)	100%	(19)	8.454	-	8.454
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.825	9.857	7.066	(32)	100%	(32)	7.066	1.172	8.238
ROSSI MAIS HORIZONTES	8.118	8.910	(6.759)	(792)	100%	(791)	(6.752)	6.752	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	25.846	31.642	(27.137)	(5.796)	100%	(5.601)	(27.109)	27.109	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	3.932	4.959	(11.079)	(1.027)	100%	(1.027)	(11.079)	11.079	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	31.822	41.425	(54.430)	(9.603)	100%	(9.594)	(54.376)	54.376	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.157	12.018	1.052	(861)	100%	(860)	1.051	-	1.051
ROSSI MAIS POESIA	26.217	26.147	(11.194)	70	100%	70	(11.183)	18.168	6.985
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	83.615	84.416	(63.523)	(800)	100%	(800)	(63.523)	75.912	12.388
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.508	47.788	(17.692)	(280)	100%	(280)	(17.661)	30.370	12.709
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	16.512	15.501	(3.115)	1.011	100%	1.011	(3.115)	7.689	4.575
ROSSI MAIS SANTOS	99.071	102.970	(51.329)	(3.899)	100%	(3.901)	(51.258)	70.498	19.240
ROSSI MAIS SINTONIA	24.376	24.160	(17.678)	216	100%	216	(17.660)	22.811	5.151
ROSSI MONTÉS	9.178	9.292	(10.214)	(114)	100%	(114)	(10.214)	10.214	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	40.525	42.107	(22.914)	(1.583)	100%	(1.581)	(22.891)	22.891	-
ROSSI MULTI BUSINESS	62.448	64.916	(12.182)	(2.467)	100%	(2.465)	(12.170)	22.994	10.824
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	155.782	165.417	119.481	(9.635)	100%	(9.634)	119.389	758	120.147
ROSSI ÓPERA PRIMA	19.211	19.399	(15.993)	(188)	100%	(188)	(15.977)	16.637	660
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.745	68.197	(8.210)	(452)	100%	(452)	(8.207)	8.207	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	47.885	49.717	(12.116)	(1.833)	100%	(1.831)	(12.104)	12.104	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.059	9.310	4.928	(251)	100%	(250)	4.923	-	4.923
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.409	79.409	(20.682)	(0)	100%	(0)	(20.682)	36.242	15.560
ROSSI RESERVA	69.330	73.379	(40.287)	(4.049)	100%	(4.043)	(40.234)	52.368	12.134
ROSSI REVIVA - COND. 02	70.354	69.597	(44.010)	757	100%	757	(44.010)	56.680	12.670
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L	368	921	(270)	(553)	100%	(553)	(270)	270	-
ROSSI SPLENDORE	57.666	58.121	(25.893)	(455)	100%	(455)	(25.867)	41.537	15.669
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.593	121.611	50.751	(18)	100%	(18)	50.751	-	50.751
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.824	6.829	6.041	(5)	100%	(5)	6.041	-	6.041
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.459	13.459	(13.408)	0	100%	0	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	2.950	2.846	(3.513)	104	100%	104	(3.513)	3.513	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	31.281	31.431	(2.997)	(150)	100%	(150)	(2.994)	13.028	10.034
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	27.580	28.273	(8.710)	(693)	100%	(693)	(8.717)	16.164	7.447
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	68.763	70.050	(64.062)	(1.287)	100%	(1.287)	(64.062)	64.062	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L	42.107	43.395	34.076	(1.288)	100%	(1.287)	34.042	-	34.042
TOTALITÉ	13.488	13.492	(252)	(4)	100%	(4)	(252)	554	302
TRIO RIBEIRÃO PRETO	27.272	27.351	(4.803)	(79)	100%	(79)	(4.803)	4.803	-
VIA OFFICE	8.212	13.385	(8.161)	(5.172)	100%	(5.167)	(8.153)	12.346	4.194
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	1	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	58.749	60.010	(37.158)	(1.261)	100%	(1.261)	(37.154)	50.614	13.460
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.496	143.515	100.323	(19)	100%	(19)	100.223	-	100.223
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.758	82.733	55.096	25	100%	25	55.096	-	55.096
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.137	3.137	3.131	(0)	100%	(0)	3.131	-	3.131
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.534	12.535	12.531	(1)	100%	(1)	12.531	-	12.531
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.744	18.797	16.547	(52)	100%	(52)	16.547	-	16.547

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Dezembro - 2023									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VILA BOA VISTA	89	93	5	(4)	100%	(4)	5	8	13
VINTAGE	14.162	15.361	8.760	(1.199)	100%	(1.199)	8.760	23	8.783
VISTA MARINA	3.077	3.140	2.478	(63)	100%	(63)	2.477	-	2.477
VIVA SUDOESTE	2	2	(1)	(0)	100%	(0)	(1)	1	-
BARRA MAIS	34.852	35.166	(169)	(314)	100%	(314)	(169)	3.843	3.674
COREOPI SIS EMPREENDIMENTO	208.873	207.613	(6.631)	1.260	100%	1.260	(6.631)	11.800	5.169
LIBERTÁ RESORT	3.206	3.231	245	(25)	100%	(25)	245	-	245
OUTROS PROJETO S CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.727.328	1.744.410	(4.898)	(17.085)	98%	(30.406)	(5.756)	180.955	169.626
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	924	-	924
Subtotal Controladas	6.842.634	6.988.563	(885.135)	(145.932)		(156.940)	(892.692)	2.384.203	1.485.937
Dezembro - 2023									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
JARDIM LEOPOLDINA	26.914	27.293	6.529	(378)	70%	(265)	4.570	1.361	5.931
PASSEIO EMBARÉ	50.203	50.948	5.857	(745)	50%	(372)	2.928	7.921	10.849
OUTROS PROJETO S CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	(710)	(712)	(20)	4	50%	15.479	(10)	10	15.479
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	76.407	77.529	12.365	(1.120)		14.841	9.204	9.292	33.973
Dezembro - 2023									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	0	6.834	0	6.836
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		0	6.834	0	6.836
Total Controladora	6.919.041	7.066.093	(872.770)	(147.052)		(142.098)	(883.488)	2.393.494	1.519.911
Total Consolidado	76.407	77.529	12.365	(1.120)		14.841	16.038	9.292	40.810

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Anexo II

Resumo das principais informações de partes relacionadas em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Dezembro de 2024				Dezembro de 2023			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	9.824	-	-	-	9.410	-	-	-
ALTOS DO FAROL	15.693	-	-	-	15.675	-	-	-
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.311	-	-	-	1.321	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	5.773	-	-	-	6.063	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	34.396	-	-	-	34.540	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	13.466	-	-	-	13.145	-	-	-
ART STUDIOS	28.849	-	-	-	28.628	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	71.274	-	-	-	71.332	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.596	-	-	-	28.605	-	-	-
ATUAL MORADA	8.410	-	-	-	8.389	-	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	-	160	-	-	7	-	-	-
BUSINESS COMPLETO	4.709	-	-	-	3.946	-	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	2.765	-	-	-	2.748	-	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	7.376	-	-	-	7.376	-	-	-
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	46	-	-	-	45	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.558	-	-	-	25.609	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMELIAS	-	6.102	-	-	-	6.084	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	1.734	-	-	-	1.657	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.224	-	-	-	13.241	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.077	-	-	-	79.443	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	15.921	-	-	-	20.395	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	6.728	-	-	-	6.728	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	68	-	-	-	65	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	28.249	-	-	-	26.987	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	2.310	-	-	-	1.238	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	23.969	-	-	-	23.851	-	-	-
FIATECI	50.865	-	-	-	68.007	-	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	207	-	-	-	314	-	-
GARDEN UP	-	655	-	-	-	187	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	1.358	-	-	-	1.342	-	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.386	-	-	-	1.386	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	1.052	-	-	-	645	-	-
HORIZON JARDINS	-	5.328	-	-	-	4.470	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	-	2.450	-	-	-	2.367	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	899	-	-	-	876	-	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	8.009	-	-	-	8.180	-	-	-
ILLIMITÉ	1.109	-	-	-	1.010	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.342	-	-	-	9.230	-	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	-	111	-	-	-	118	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	21.235	-	-	-	20.244	-	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.171	-	-	-	32.476	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	1.356	-	-	-	1.325	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	114	-	-	-	-	220	-	-
MONT SERRAT	89	-	-	-	130	-	-	-
NATURA RECREIO	-	2.736	-	-	-	2.836	-	-
NEO RIBEIRÃO	10.650	-	-	-	10.617	-	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	11.860	-	-	-	11.818	-	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	24	-	-	-	105	-	-	-
PAES DE BARROS/ SP	-	153	-	-	-	153	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	2.135	-	-	-	1.904	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	10.297	-	-	-	10.297	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	21.695	-	-	-	21.637	-	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	-	5	-	-	-	6	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	-	9.984	-	-	-	10.978	-	-
PERSONA VENTURA	15.599	-	-	-	15.595	-	-	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.497	-	-	-	3.401	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	14.970	-	-	-	16.198	-	-

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

crição	Dezembro de 2024				Dezembro de 2023			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	49.070	-	-	-	49.077	-	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	7.274	-	-	-	7.297	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	3.468	-	-	-	3.333	-	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	4.642	-	-	-	4.843	-	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	1.152	-	-	-	1.149	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	556	-	-	-	617	-	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.221	-	-	-	1.201	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	59.330	-	-	-	59.580	-	-	-
ROSSI 145	1.766	-	-	-	1.735	-	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	2.155	-	-	-	1.972	-	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	6.683	-	-	-	7.162	-	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	11.331	-	-	-	8.051	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.199	-	-	-	19.199	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	4.570	-	-	-	4.554	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	20.348	-	-	-	20.307	-	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	36.689	-	-	-	35.579	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	-	8	-	-	1	-	-	-
ROSSI CROMA	-	16.382	-	-	-	16.447	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	2.395	-	-	-	2.452	-	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	118.595	-	-	-	116.969	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	-	3.722	-	-	-	3.724	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	5.563	-	-	-	5.600	-	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	2.684	-	-	-	2.620	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	8.246	-	-	-	8.252	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	1.943	-	-	-	1.856	-	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	41.949	-	-	-	42.082	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	411	-	-	-	463	-	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.030	-	-	-	20.023	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	24.505	-	-	-	24.038	-	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	10.780	-	-	-	11.001	-	-
ROSSI LITORÂNEO	2.729	-	-	-	-	258	-	-
ROSSI MAIS	9.448	-	-	-	8.859	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	1.000	-	-	-	1.027	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	-	701	-	-	-	326	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	20.675	-	-	-	20.756	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	-	8.456	-	-	-	8.699	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	-	7.101	-	-	-	7.098	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	6.237	-	-	-	4.354	-	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	24.658	-	-	-	24.653	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	4.152	-	-	-	3.570	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	25.708	-	-	-	19.376	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	999	-	-	-	4.224	-	-
ROSSI MAIS POESIA	10.890	-	-	-	10.372	-	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	63.378	-	-	-	63.242	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	17.606	-	-	-	17.480	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	4.009	-	-	-	4.012	-	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	42.725	-	-	-	42.940	-	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	16.713	-	-	-	16.463	-	-	-
ROSSI MONTÊS	10.219	-	-	-	10.237	-	-	-
ROSSI MÚLTI APART HOTEL	22.167	-	-	-	23.771	-	-	-
ROSSI MÚLTI BUSINESS	9.334	-	-	-	8.358	-	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	-	122.257	-	-	-	129.112	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	15.866	-	-	-	15.685	-	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	9.169	-	-	-	9.203	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	13.811	-	-	-	12.176	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	-	5.134	-	-	-	5.256	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	20.679	-	-	-	20.687	-	-	-
ROSSI RESERVA	21.071	-	-	-	18.846	-	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	44.567	-	-	-	44.266	-	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	206	-	-	-	107	-	-	-
ROSSI SPLENDORE	25.208	-	-	-	25.157	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.575	-	-	-	50.806	-	-

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

crição	Dezembro de 2024				Dezembro de 2023			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.411	-	-	-	13.431	-	-	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	3.883	-	-	-	3.888	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	15.757	-	-	-	14.014	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	8.004	-	-	-	8.322	-	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	63.456	-	-	-	63.766	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	34.454	-	-	-	35.003	-	-
TOTALITÉ	243	-	-	-	202	-	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	5.091	-	-	-	4.149	-	-	-
VIA OFFICE	2.573	-	-	-	2.513	-	-	-
VICTORIA PARQUE	33.356	-	-	-	33.359	-	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	100.558	-	-	-	100.706	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	54.953	-	-	-	55.033	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	-	3.128	-	-	-	3.131	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	-	12.517	-	-	-	12.517	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	-	16.546	-	-	-	16.552	-	-
VINTAGE	-	9.492	-	-	-	8.962	-	-
VISTA MARINA	-	2.449	-	-	-	3.004	-	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	44.784	-	-	-	21.203	-	-	-

Descrição	Dezembro de 2024				Dezembro de 2023			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Não controladas								
BARRA MAIS	21	-	-	-	314	-	-	-
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	7.431	-	-	-	7.418	-	-	-
JARDIM LEOPOLDINA	-	8.573	-	8.573	-	8.778	-	8.778
LIBERTÁ RESORT	-	650	-	-	-	605	-	-
PARQUE LARANJEIRAS	565	-	-	-	-	2.805	-	-
PASSEIO EMBARÉ	-	6.000	-	6.000	-	6.104	-	6.105
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.041	-	-	-	6.021	-	-
VILA BOA VISTA	1	-	-	-	-	45	-	-
FAZENDA BOM SUCESSO	3.578	-	3.578	-	3.580	-	3.580	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	51	-	47	-	47	-	47	-
Total	1.560.450	698.644	3.625	14.573	1.523.801	719.323	3.627	14.883

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Negativa de Opinião

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da
Rossi Residencial S.A - Em Recuperação Judicial
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e outras informações elucidativas.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pois, devido a relevância dos assuntos descritos na seção a seguir, intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Base para abstenção de opinião

Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades

Conforme nota explicativa nº 1.4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a administração da Companhia identificou possíveis irregularidades envolvendo membros da administração anterior, motivando, inclusive, o protocolo de Notícia-Crime junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo requerendo a instauração de inquérito para investigação policial. Como consequência, foram contratados assessores jurídicos e empresa especializada em investigação forense para apuração e análise das respectivas transações suspeitas ocorridas no período de janeiro de 2015 a dezembro de 2024. Até a data da emissão do presente relatório, esses consultores identificaram operações, como mencionados na respectiva nota explicativa, que indicam a existência de irregularidades, para as quais não foram aplicados procedimentos de investigação adicionais para garantir a não existência de outras irregularidades, semelhantes ou não àquelas identificadas. Ademais, a administração está analisando as ações a serem impetradas diante desses fatos, para concluir sobre a totalidade dos efeitos e os seus respectivos registros contábeis, portanto, eles ainda não foram auditados em sua plenitude. Desta forma, não nos foi possível concluir sobre a potencial existência de efeitos que poderiam resultar em distorções relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2024, e quanto a possíveis impactos na apresentação das respectivas notas explicativas.

Limitação sobre a confirmação dos saldos de empréstimos e financiamentos e a segregação circulante e não circulante

Conforme mencionado na nota explicativa nº 9, o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 apresenta, na rubrica Empréstimos e Financiamentos, os saldos de R\$ 264.797 mil na controladora e R\$ 389.045 mil no consolidado, para os quais não obtivemos respostas à totalidade das cartas de confirmações (circularizações) encaminhadas às instituições financeiras. Adicionalmente, identificamos diferenças não conciliadas entre os registros contábeis e algumas respostas das cartas de confirmações. Em decorrência desses assuntos ficamos impossibilitados de concluir sobre os saldos de Empréstimos e Financiamentos ou de outras transações mantidas junto a estas Instituições, que porventura não tenham sido devidamente registradas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024.

Ênfases

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 1.1, 1.2 e 1.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou um pedido de Recuperação Judicial perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo o qual foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juizado e posteriormente ratificado pelos acionistas da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 20 de outubro de 2022. Subsequentemente, a Companhia apresentou seu Plano de Recuperação Judicial (PRJ) no dia 05 de dezembro de 2022, o qual foi aprovado em Assembleia Geral de Credores em 08 de novembro de 2023. Em 07 de dezembro de 2023, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo homologou, com ressalvas, o PRJ da Companhia. No entanto, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas apresentam passivo circulante superior ao total do ativo circulante no montante de R\$ 772.444 mil na controladora e R\$ 91.971 mil no consolidado, além de prejuízos acumulados de R\$

3.431.884 mil na controladora e no consolidado. Adicionalmente, conforme exposto nas Notas Explicativas de nº 9, 10, 12 e 13, a Companhia e suas controladas ainda apresentam saldos elevados nas rubricas de empréstimos e financiamentos, fornecedores, salários e encargos sociais, tributos a recolher, parcelamentos previdenciários e sociais, que foram renegociados com seus credores, porém, a liquidação ainda está diretamente ligada ao sucesso e execução do plano de recuperação judicial (PRJ). Essas condições indicam a existência de incertezas relevantes quanto a realização de ativos e liquidação de passivos, se por meio das operações da Companhia ou por meio de venda de parte ou de todos os ativos, e quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas no cumprimento do plano homologado. Nossa abstenção de opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.20 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15) Receita de Contrato com Cliente. Nossa abstenção de opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes

O exame do balanço patrimonial individual e consolidado e as demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado (informação suplementar), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas originalmente antes dos ajustes realizados nas rubricas de investimento e equivalência patrimonial em função de erro identificado, conforme descrito na nota explicativa 1.5, foram conduzidos sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiram relatório de auditoria sem modificações, com data de 19 de março de 2024. Como parte dos nossos trabalhos aplicamos procedimentos de auditoria em relação ao ajuste nos valores correspondentes às demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, que em nossa opinião são apropriados e foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as informações referentes às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre eles tomados em conjunto.

Demonstrações do valor adicionado

Fomos contratados para examinar, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Para a formação de nossa abstenção de opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Entretanto, devido à relevância do assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Consequentemente, não expressamos opinião sobre elas.

Responsabilidades da Administração e da governança pela demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessarem suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido à relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 17 de março de 2026.

Forvis Mazars Auditores Independentes
CRC 2SP023701/O-8

Paulo Alexandre Misse
CRC 1SP268349/O-5

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
COMPANHIA ABERTA
CNPJ/MF Nº 61.065.751/0001-80
NIRE 35.300.108.078

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria Não Estatutário reconhece e apoia as iniciativas da Companhia no sentido de rever continuamente os processos e implementar melhorias nas áreas de compliance, controles internos e riscos. O Comitê de Auditoria Não Estatutário, com base nas informações recebidas e nas atividades desenvolvidas no período, após interações e esclarecimentos prestados pelo auditor independente e pelos membros da Administração, ponderadas devidamente suas responsabilidades e as limitações decorrentes do escopo de sua atuação, entende que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e recomenda, por unanimidade, sua aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 17 de março de 2026.

Membros

Fábio Gallo Garcia – Coordenador

Marcos Reinaldo Severino Peters – Membro Efetivo

Thyrso Ferraz de Camargo – Membro Efetivo

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Em observância às disposições da Instrução CVM nº. 480/09, a diretoria da Companhia declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 17 de março de 2026.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em observância às disposições da Instrução CVM nº. 480/09, a diretoria da Companhia declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 17 de março de 2026.

A Diretoria Executiva