

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	15
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	19
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Negativa de Opinião	73
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	75
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	76

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
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	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.188.458	3.189.656
1.01	Ativo Circulante	28.321	29.292
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	174	170
1.01.03	Contas a Receber	12.966	12.518
1.01.03.01	Clientes	12.966	12.518
1.01.04	Estoques	14.062	15.442
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	14.062	15.442
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.119	1.162
1.01.08.03	Outros	1.119	1.162
1.01.08.03.02	Outros Créditos	1.119	1.162
1.02	Ativo Não Circulante	3.160.137	3.160.364
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.622.732	1.628.649
1.02.01.04	Contas a Receber	20.329	22.042
1.02.01.04.01	Clientes	20.329	22.042
1.02.01.05	Estoques	15.508	15.508
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	15.508	15.508
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.556.327	1.560.450
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.556.327	1.560.450
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.568	30.649
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	30.568	30.649
1.02.02	Investimentos	1.536.939	1.531.192
1.02.02.01	Participações Societárias	1.536.939	1.531.192
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	17.704	17.704
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.519.235	1.513.488
1.02.03	Imobilizado	466	523
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	466	523

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.188.458	3.189.656
2.01	Passivo Circulante	805.282	801.736
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	662	562
2.01.01.01	Obrigações Sociais	662	562
2.01.02	Fornecedores	5.324	5.500
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.324	5.500
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.479	1.504
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.479	1.504
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.479	1.504
2.01.05	Outras Obrigações	797.817	794.170
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	698.806	698.645
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	698.806	698.645
2.01.05.02	Outros	99.011	95.525
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	12.829	12.891
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	56	68
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	7.748	7.801
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	78.378	74.765
2.02	Passivo Não Circulante	3.169.218	3.144.761
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	278.254	263.293
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	278.254	263.293
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	278.254	263.293
2.02.02	Outras Obrigações	90.941	91.781
2.02.02.02	Outros	90.941	91.781
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	56.798	57.827
2.02.02.02.06	Fornecedores	19.576	20.246
2.02.02.02.07	Obrigações com credores do PRJ	14.567	13.708
2.02.03	Tributos Diferidos	322.959	315.539
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	322.959	315.539
2.02.04	Provisões	2.477.064	2.474.148
2.02.04.02	Outras Provisões	2.477.064	2.474.148
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	54.528	52.146
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	2.422.536	2.422.002
2.03	Patrimônio Líquido	-786.042	-756.841
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.461.085	-3.431.884

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.700	-577
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.380	-312
3.03	Resultado Bruto	4.320	-889
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-25.083	-7.612
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.271	-48
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.280	-3.327
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-3.766	-2.546
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-457	-732
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-57	-49
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-22.745	-2.730
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.213	-1.507
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-20.763	-8.501
3.06	Resultado Financeiro	-986	-19.655
3.06.01	Receitas Financeiras	22.057	55
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.043	-19.710
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-21.749	-28.156
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.452	2.033
3.08.02	Diferido	-7.452	2.033
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-29.201	-26.123
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-29.201	-26.123
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-1,5378	1,3757
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-1,5378	1,3757

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-29.201	-26.123
4.03	Resultado Abrangente do Período	-29.201	-26.123

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.203	-4.934
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.814	-16.648
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-21.749	-28.156
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	55	49
6.01.01.03	Perda estimada em créditos	-1.855	-1.670
6.01.01.04	Provisões para riscos	2.382	1.199
6.01.01.06	Provisão para distratos de vendas - Imóveis a Comercializar	516	0
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	-5.213	1.507
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-44	-47
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	15.013	10.416
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	81	54
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.611	11.714
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	3.120	3.466
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	864	311
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	45	395
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	-1.091	1.235
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	3.673	6.307
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.207	4.891
6.03.01	Transações com partes relacionadas	4.284	5.022
6.03.07	Captações - dívida	0	2
6.03.08	Amortizações - dívida	-77	-133
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4	-43
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	170	279
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	174	236

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	-3.431.884	0	-756.841
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.431.884	0	-756.841
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-29.201	0	-29.201
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-29.201	0	-29.201
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.461.085	0	-786.042

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	-3.527.056	0	-852.013
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.654.090	20.953	0	-3.527.056	0	-852.013
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.123	0	-26.123
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.123	0	-26.123
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.090	20.953	0	-3.553.179	0	-878.136

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	-1.143	-12.333
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	871	-178
7.01.02	Outras Receitas	-4.103	-12.100
7.01.02.01	Outras Receitas (despesas)	-4.103	-12.100
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	2.089	-55
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.124	6.983
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.380	-312
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.744	7.295
7.03	Valor Adicionado Bruto	-24.267	-5.350
7.04	Retenções	-57	-49
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-57	-49
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-24.324	-5.399
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.277	-7.683
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.213	-1.507
7.06.02	Receitas Financeiras	22.064	-6.176
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.953	-13.082
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.953	-13.082
7.08.01	Pessoal	1.355	1.275
7.08.01.01	Remuneração Direta	999	955
7.08.01.02	Benefícios	298	272
7.08.01.03	F.G.T.S.	58	48
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.733	-1.735
7.08.02.01	Federais	7.680	-1.770
7.08.02.03	Municipais	53	35
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.066	13.501
7.08.03.01	Juros	23.044	13.475
7.08.03.02	Aluguéis	22	26
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-29.201	-26.123
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-29.201	-26.123

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	447.504	458.067
1.01	Ativo Circulante	172.023	185.653
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.852	2.175
1.01.02	Aplicações Financeiras	24.066	27.868
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	24.066	27.868
1.01.02.01.03	Empréstimos e Recebíveis	24.066	27.868
1.01.03	Contas a Receber	33.021	32.066
1.01.03.01	Clientes	33.021	32.066
1.01.04	Estoques	109.546	119.999
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	109.546	119.999
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.538	3.545
1.01.08.03	Outros	3.538	3.545
1.01.08.03.02	Outros Créditos	3.538	3.545
1.02	Ativo Não Circulante	275.481	272.414
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	204.403	205.437
1.02.01.04	Contas a Receber	34.659	37.240
1.02.01.04.01	Clientes	34.659	37.240
1.02.01.05	Estoques	129.416	129.416
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	129.416	129.416
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.602	3.625
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.602	3.625
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	36.726	35.156
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	36.726	35.156
1.02.02	Investimentos	70.612	66.454
1.02.02.01	Participações Societárias	70.612	66.454
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	70.612	66.454
1.02.03	Imobilizado	466	523
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	466	523

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	447.504	458.067
2.01	Passivo Circulante	289.612	277.624
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	662	562
2.01.01.01	Obrigações Sociais	662	562
2.01.02	Fornecedores	8.245	8.385
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.245	8.385
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	73.394	61.253
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	73.394	61.253
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	73.394	61.253
2.01.05	Outras Obrigações	207.311	207.424
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.573	14.573
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.573	14.573
2.01.05.02	Outros	192.738	192.851
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	41.578	41.751
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	6.026	5.906
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	66.756	70.429
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	78.378	74.765
2.02	Passivo Não Circulante	945.672	938.297
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	333.653	327.792
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	333.653	327.792
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	333.653	327.792
2.02.02	Outras Obrigações	170.434	168.480
2.02.02.02	Outros	170.434	168.480
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	58.651	59.923
2.02.02.02.07	Fornecedores	19.576	20.273
2.02.02.02.08	Obrigações com credores do PRJ	92.207	88.284
2.02.03	Tributos Diferidos	353.223	346.669
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	353.223	346.669
2.02.04	Provisões	88.362	95.356
2.02.04.02	Outras Provisões	88.362	95.356
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	79.050	86.044
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	9.312	9.312
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-787.780	-757.854
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.461.085	-3.431.884
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.738	-1.013

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	14.479	8.255
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.454	-6.712
3.03	Resultado Bruto	4.025	1.543
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.038	-1.844
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.914	-1.036
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.329	-3.341
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-3.815	-2.560
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-457	-732
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-57	-49
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.953	-5.598
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.158	8.131
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-16.013	-301
3.06	Resultado Financeiro	-6.410	-30.394
3.06.01	Receitas Financeiras	22.118	1.645
3.06.02	Despesas Financeiras	-28.528	-32.039
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-22.423	-30.695
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.503	5.310
3.08.01	Corrente	-442	-453
3.08.02	Diferido	-7.061	5.763
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-29.926	-25.385
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-29.926	-25.385
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-29.201	-26.123
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-725	738
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-1,5378	1,3757
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-1,5378	1,3757

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-29.926	-25.385
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-29.926	-25.385
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-29.201	-26.123
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-725	738

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.071	9.466
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-13.824	-39.843
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-22.423	-30.695
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	57	49
6.01.01.03	Perda estimada em créditos	-3.485	-8.605
6.01.01.04	Provisões para riscos	-6.994	-8.435
6.01.01.06	Provisão para distratos de vendas - Imóveis a Comercializar	5.084	0
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	-4.157	-8.131
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-387	-466
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	18.079	14.052
6.01.01.13	Baixa de ativo imobilizado e intangível	0	2
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	402	2.386
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	9.753	49.309
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	5.111	15.870
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	5.369	6.285
6.01.02.04	Redução (aumento) em Outros Créditos, Líquidos de Itens Classificados no Passivo	-1.965	195
6.01.02.06	Aumento (redução) de Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-1.887	2.032
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	3.125	24.927
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.802	-419
6.02.02	Resgate de (aplicação em) títulos e valores mobiliários	3.802	-419
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-54	-128
6.03.01	Transações com partes relacionadas	23	3
6.03.07	Captações - dívida	0	2
6.03.08	Amortizações - dívida	-77	-133
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-323	8.919
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.175	1.842
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.852	10.761

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	-3.431.884	0	-756.841	-1.013	-757.854
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	-3.431.884	0	-756.841	-1.013	-757.854
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-29.201	0	-29.201	-725	-29.926
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-29.201	0	-29.201	-725	-29.926
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	-3.461.085	0	-786.042	-1.738	-787.780

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	-3.527.056	0	-852.013	-1.746	-853.759
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	-3.527.056	0	-852.013	-1.746	-853.759
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.123	0	-26.123	738	-25.385
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.123	0	-26.123	738	-25.385
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	-3.553.179	0	-878.136	-1.008	-879.144

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	7.284	7.735
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.142	-1.101
7.01.02	Outras Receitas	-977	-992
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	5.119	9.828
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.532	-14.084
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-10.454	-6.712
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.078	-7.372
7.03	Valor Adicionado Bruto	-18.248	-6.349
7.04	Retenções	-57	-49
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-57	-49
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-18.305	-6.398
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.295	-3.423
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.158	8.130
7.06.02	Receitas Financeiras	22.137	-11.553
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.990	-9.821
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.990	-9.821
7.08.01	Pessoal	1.355	1.279
7.08.01.01	Remuneração Direta	999	958
7.08.01.02	Benefícios	298	273
7.08.01.03	F.G.T.S.	58	48
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.011	-4.521
7.08.02.01	Federais	7.544	-5.066
7.08.02.03	Municipais	467	545
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.550	18.806
7.08.03.01	Juros	28.528	18.780
7.08.03.02	Aluguéis	22	26
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-29.926	-25.385
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-29.201	-26.123
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-725	738

Comentário do Desempenho

Notas Explicativas

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS - ITRs INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

ROSSI RESIDENCIAL S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EM 31 DE MARÇO DE 2025

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Balanco patrimonial
Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
	explicativa	2025	2024	2025	2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	174	170	1.852	2.175
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	24.066	27.868
Contas a receber de clientes	5	12.966	12.518	33.021	32.066
Imóveis a comercializar	6	14.062	15.442	109.546	119.999
Outros créditos	-	1.119	1.162	3.538	3.545
		28.321	29.292	172.023	185.653
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	20.329	22.042	34.659	37.240
Imóveis a comercializar	6	15.508	15.508	129.416	129.416
Depósitos judiciais	12	30.568	30.649	36.726	35.156
Partes relacionadas	14	1.556.327	1.560.450	3.602	3.625
Investimentos	7	1.536.939	1.531.192	70.612	66.454
Imobilizado	-	466	523	466	523
		3.160.137	3.160.364	275.481	272.414
Total do ativo		3.188.458	3.189.656	447.504	458.067

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias – ITRs.

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

Balanco patrimonial
Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	1.479	1.504	73.394	61.253
Fornecedores	-	5.324	5.500	8.245	8.385
Obrigações com credores do PRJ	9	78.378	74.765	78.378	74.765
Salários e encargos sociais	-	662	562	662	562
Impostos e contribuições a recolher	10	12.829	12.891	41.578	41.751
Partes relacionadas	14	698.806	698.645	14.573	14.573
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13a	56	68	6.026	5.906
Outras contas a pagar	11	7.748	7.801	66.756	70.429
		805.282	801.736	289.612	277.624
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	278.254	263.293	333.653	327.792
Fornecedores	-	19.576	20.246	19.576	20.273
Obrigações com credores do PRJ	9	14.567	13.708	92.207	88.284
Impostos e contribuições a recolher	10	56.798	57.827	58.651	59.923
Provisões para riscos	12	54.528	52.146	79.050	86.044
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13a	322.959	315.539	353.223	346.669
Provisão para perdas em investimentos	7b	2.422.536	2.422.002	9.312	9.312
		3.169.218	3.144.761	945.672	938.297
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
Capital social	20a	2.654.090	2.654.090	2.654.090	2.654.090
Ações em tesouraria	20a	(49.154)	(49.154)	(49.154)	(49.154)
Reserva de capital	20b	70.107	70.107	70.107	70.107
Prejuízos acumulados	-	(3.461.085)	(3.431.884)	(3.461.085)	(3.431.884)
		(786.042)	(756.841)	(786.042)	(756.841)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(1.738)	(1.013)
		(786.042)	(756.841)	(787.780)	(757.854)
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
		3.188.458	3.189.656	447.504	458.067

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias – ITRs.

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

Demonstração dos resultados abrangentes

Períodos findos em 31 de março

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Receita de vendas / Provisão de distratos	15	5.700	(577)	14.479	8.255
Custo dos imóveis vendidos / Reversão de provisão de distratos	16	(1.380)	(312)	(10.454)	(6.712)
Resultado bruto		4.320	(889)	4.025	(1.543)
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas administrativas	17a	(3.766)	(2.546)	(3.815)	(2.560)
Despesas comerciais	17b	(3.271)	(48)	(7.914)	(1.036)
Administração e diretoria	14b	(457)	(732)	(457)	(732)
Depreciações e amortizações		(57)	(49)	(57)	(49)
Resultado de equivalência patrimonial	7	5.213	(1.507)	4.158	8.131
Outras receitas (despesas) líquidas	17c	(22.745)	(2.730)	(11.953)	(5.598)
Prejuízo antes do resultado financeiro		(20.763)	(8.501)	(16.013)	(301)
Receitas financeiras	18	22.057	55	2.218	1.645
Despesas financeiras	18	(23.043)	(19.710)	(28.528)	(32.039)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(21.749)	(28.156)	(22.423)	(30.695)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	13d	-	-	(442)	(453)
Diferidos	13d	(7.452)	2.033	(7.061)	5.763
Prejuízo do período / exercício		(29.201)	(26.123)	(29.926)	(25.385)
Resultado atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(29.201)	(26.123)
Acionistas não controladores			-	(725)	(738)
			-		
Resultado por ação atribuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)					
Básico	20c	(1,5378)	(1,3757)		
Diluído	20c	(1,5378)	(1,3757)		

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias – ITRs.

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

Demonstração dos resultados abrangentes

Períodos findos em 31 de março

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Prejuízo do exercício		(29.201)	(26.123)	(29.926)	(25.385)
Outros resultados abrangentes			-		-
Resultado abrangente do período		(29.201)	(26.123)	(29.926)	(25.385)
Resultado abrangente do período atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(29.201)	(26.123)
Acionistas não controladores		-	-	(725)	(738)
Resultado abrangente por ação atribuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R\$ por ação)					
Básico	20c	(1,5378)	(1,3757)		
Diluído	20c	(1,5378)	(1,3757)		

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias – ITRs.

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 2023 (Reapresentado)	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.517.151)	(842.108)	(1.736)	(843.844)
Prejuízo do período	-	-	-	(26.123)	(26.123)	738	(25.385)
Saldos em 31 de março de 2024 (Reapresentado)	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.543.274)	(868.231)	(998)	(869.229)

	<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 2024	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.431.884)	(756.841)	(1.013)	(757.854)
Prejuízo do período	-	-	-	(29.201)	(29.201)	(725)	(29.926)
Saldos em 31 de março de 2025	2.654.090	(49.154)	70.107	(3.461.085)	(786.042)	(1.738)	(787.780)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias – ITRs.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(21.749)	(28.156)	(22.423)	(30.695)
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa:				
Depreciações e amortizações	55	49	57	49
Perda estimada em créditos	(1.855)	(1.670)	(3.485)	(8.605)
Provisões para riscos	2.382	1.199	(6.994)	(8.435)
Baixa de depósitos judiciais	81	54	402	2.386
Provisão para distratos de vendas - Imóveis a comercializar	516	-	5.084	-
Resultado de equivalência patrimonial	(5.213)	1.507	(4.157)	(8.131)
Impostos e contribuições diferidos	(44)	(47)	(387)	(466)
Provisão para perdas ao valor recuperável de estoques	-	-	-	-
Juros e encargos financeiros líquidos	15.013	10.416	18.079	14.052
	(10.814)	(16.648)	(13.824)	(39.843)
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Redução (aumento) em contas a receber de clientes	3.120	3.466	5.111	15.870
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	864	311	5.369	6.285
Redução (aumento) nos demais ativos	45	395	(1.965)	195
Aumento (redução) de contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	-	-
Aumento (redução) de impostos e contribuições	(1.091)	1.235	(1.887)	2.032
Aumento (redução) dos demais passivos	3.673	6.307	3.125	24.927
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(4.203)	(4.934)	(4.071)	9.466
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Resgates(aplicação) de títulos e valores mobiliários	-	-	3.802	(419)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-	-	3.802	(419)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Transações com partes relacionadas	4.284	5.022	23	3
Empréstimos e financiamentos:				
Captações	-	2	-	2
Pagamentos	(77)	(133)	(77)	(133)
Pagamentos de Juros	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	4.207	4.891	(54)	(128)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	4	(43)	(323)	8.919
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	170	279	2.175	1.842
No fim do exercício	174	236	1.852	10.761
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	4	(43)	(323)	8.919

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias – ITRs.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas				
Vendas de imóveis e serviços prestados	871	(178)	3.142	(1.101)
Outras receitas (despesas)	(4.103)	(12.100)	(977)	(992)
Baixa (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	2.089	(55)	5.119	9.828
	(1.143)	(12.333)	7.284	7.735
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(1.380)	(312)	(10.454)	(6.712)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(21.744)	7.295	(15.078)	(7.372)
	(23.124)	6.983	(25.531)	14.084
Valor adicionado bruto	(24.267)	(5.350)	(18.248)	(6.349)
Retenções				
Depreciações e amortizações	(57)	(49)	(57)	(49)
Valor líquido produzido pela entidade	(24.324)	(5.399)	(18.305)	(6.398)
Valor adicionado recebido em Transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	5.213	(1.507)	4.158	8.130
Receitas financeiras	22.064	(6.176)	22.137	(11.553)
	27.277	(7.683)	26.295	(3.423)
Valor adicionado total a distribuir	2.953	(13.082)	7.990	(9.821)
Distribuição do valor adicionado				
Despesas com pessoal				
Remuneração direta	999	955	999	958
Benefícios	298	272	298	273
F.G.T.S.	58	48	58	48
	1.355	1.275	1.355	1.279
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	7.680	(1.770)	7.544	(5.066)
Municipais	53	35	467	545
	7.733	(1.735)	8.011	(4.521)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e despesas Bancárias	23.044	13.475	28.528	18.780
Aluguéis	22	26	22	26
	23.065	13.501	28.550	18.806
Remuneração de capitais próprios				
(Prejuízos incorridos) lucros retidos	(29.201)	(26.123)	(29.201)	(26.123)
	(29.201)	(26.123)	(29.201)	(26.123)
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(725)	738
	2.953	(13.082)	7.990	(9.821)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias – ITRs

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(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 Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(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 suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo (Rossi). A distribuição das dívidas bancárias extraconcursais em 31 de março de 2025 é assim demonstrada:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Dívidas:	CCB	SFH	Total
Tipos de Garantia:			
Alienação fiduciária	278.026	-	278.026
Alienação fiduciária e hipoteca	-	127.313	127.313
Total	278.026	127.313	405.339
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.

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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

1.3. Continuidade operacional

A Companhia e suas controladas apresentaram: (i) prejuízo no período findo em 31 de março de 2025, no montante de (R\$ 29.201) na controladora e (R\$ 29.926) no consolidado (R\$ 26.123 e R\$ 25.285 em 31 de março de 2024); (ii) passivo a descoberto de R\$ 786.042 no individual e R\$ 787.780 no consolidado (passivo a descoberto de R\$ 756.841 e R\$ 757.854, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2024); (iii) passivo circulante superior ao ativo circulante de R\$ 776.961 no individual e R\$ 117.589 no consolidado (R\$ 772.444 e R\$ 91.971 em 31 de dezembro de 2024).

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 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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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, foram iniciados procedimentos internos de apurações de atos praticados em exercícios anteriores para evidenciação e subsídios para formatação de entendimentos e adoção de medidas potencialmente cabíveis, os quais foram designados para consultoria independente para condução de investigação corporativa.

Investigação Corporativa Independente

Após as alterações ocorridas na Diretoria Executiva, os administradores recém-investidos contrataram a empresa especializada em consultoria independente de investigação empresarial, Kroll Associates Brasil Ltda. ("Kroll"), para analisar transações realizadas entre janeiro de 2015 e dezembro de 2024, correspondente ao período de mandato dos Investigados. O objeto da investigação consistiu na análise e em auditoria forense das transações registradas e/ou realizadas pela Companhia.. Após as apurações, a Kroll apresentou relatório definitivo das apurações cujo conteúdo foi divulgado ao mercado através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2025.

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

Medidas tomadas pela nova administração

Além do afastamento dos ex-administradores envolvidos nas mencionadas evidências de fraudes, a atual administração tomou as seguintes principais medidas:

- (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 adotadas e a serem adotadas pela Companhia;

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

- (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 propositura de ação de responsabilidade em face dos Investigados, propositura essa que restou posteriormente aprovada;
- (e) Apresentação de Notícia-Crime perante o Ministério Público do Estado de São Paulo em face dos investigados e pessoas vinculadas;
- (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. Celebração de acordos para encerramento de litígios societários

Em 24 de abril de 2026, a Companhia divulgou fato relevante informando que celebrou instrumentos de transação visando ao encerramento definitivo dos litígios societários envolvendo a Companhia e/ou seus acionistas, incluindo a ação de responsabilidade.

Nos termos do acordo relacionado à ação de responsabilidade, a Companhia renunciará às pretensões e desistirá dos pedidos deduzidos na ação de responsabilidade proposta em face de ex-administradores, os quais, por sua vez, concordam que se vierem a sofrer perdas em decorrência de determinados processos cobertos pela sua Política de Indenidade, não terão direito ao ressarcimento de tais perdas, ficando a Companhia liberada e indene de qualquer responsabilidade de indenização por tais processos, até o valor limite de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).

Nos termos do acordo referente às disputas envolvendo acionistas, as partes em tais arbitragens renunciam mutuamente às pretensões e desistem dos pleitos nelas aduzidos, mantendo a deliberação da AGE de 19 de novembro de 2024, que atualizou o Estatuto Social da Companhia, consolidando a versão do Estatuto Social atualmente vigente da Companhia.

A homologação de ambos os acordos e encerramento das arbitragens estão sujeitos às seguintes condições: (i) a manutenção da aprovação das contas da administração e das demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais de 2022 e 2023; (ii) a aprovação, em assembleia geral, sem reservas, das contas da administração e das demonstrações financeiras dos exercícios sociais de 2024 e 2025; e (iii) a aprovação dos acordos pelo Conselho de Administração da Companhia, no prazo de 10 (dez) dias contados da sua celebração.

Conforme Fato Relevante de 27 de abril de 2026, a Companhia informou que o seu Conselho de Administração aprovou e ratificou as assinaturas dos acordos. A Companhia convocou assembleia geral a ser realizada em 1º de junho de 2026, que deliberará, dentre outros temas, acerca da aprovação das demonstrações financeiras e das contas da administração referente ao exercício social de 2024. A confirmação e eventual liquidação de ressarcimento à Companhia, decorrente dos ilícitos identificados, estava condicionada à realização de perícia no âmbito do procedimento arbitral. Com a celebração do

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

acordo, a Companhia passou a avaliar os argumentos e as documentações apresentadas pelas partes, com vistas ao ajuste e à regularização de seus registros contábeis.

Até o momento, não foram efetuados ajustes nos registros contábeis da Companhia, tampouco foi identificada a existência de transações ou obrigações não registradas nas demonstrações financeiras.

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias - ITRs, 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 informações financeiras intermediárias - ITRs, individuais e consolidadas, em conformidade com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia.

Os aspectos relacionados à 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 informações financeiras intermediárias - ITRs, 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 informações financeiras intermediárias - ITRs, individuais e consolidadas, em conformidade com as IFRSs/ NBC TGs, aplicáveis às 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).

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações financeiras intermediárias - ITRs, individuais e consolidadas, incluem as informações financeiras intermediárias - ITRs, 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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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 informações financeiras intermediárias - ITRs, consolidadas.

Nas demonstrações individuais da Controladora, as informações financeiras intermediárias - ITRs, 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 informações financeiras intermediárias - ITRs, 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. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia.

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

As informações financeiras intermediárias - ITRs, intermediárias individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. As informações financeiras intermediárias - ITRs, consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting” emitida pelo “Internacional Accounting Standards Board” IASB, aplicáveis à elaboração das

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Demonstrações Financeiras Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 emitido pela CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda da Companhia.

As referidas orientações vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em períodos/exercícios subsequentes.

Essas informações estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 - Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em: (i) informações relevantes para os usuários, (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e (iii) de riscos.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração.

2.5. 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 Informações 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 informações 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	a partir de 1º de janeiro de 2024

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Pronunciamento	Alteração	Vigência
	• 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.	
Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de "Sale and Leaseback"	As alterações ao IFRS16 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. 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.	Vigente a partir de 1º de janeiro de 2024

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 informações financeiras, da Companhia.	Vigente a partir de 1º janeiro de 2026
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Informações 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.	Vigente a partir de 1º janeiro de 2027

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Pronunciamento	Alteração	Vigência
	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.	
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 informações 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 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 informações financeiras intermediárias - ITRs, de 31 de março de 2025.

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 0,6097 % ao mês (7,57% a.a.) (0,6160 % ao mês (7,09% a.a) em dezembro de 2024).

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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	174	170	1.851	2.174
Caderneta de poupança vinculada	-	-	1	1
Circulante	174	170	1.852	2.175

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Fundos de investimento (i)	24.066	27.868
Circulante	24.066	27.868

(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".

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Venda de terrenos	25.394	26.946	38.741	40.293
Unidades concluídas	64.484	66.052	182.326	185.885
	89.878	92.998	221.067	226.178
Perdas estimadas de créditos (PEC)	(28.799)	(26.080)	(52.168)	(46.180)
Provisão para distratos (Nota 6)	(27.784)	(32.358)	(101.219)	(110.692)
	(56.583)	(58.438)	(153.387)	(156.872)
	33.295	34.560	68.680	69.306
Circulante	12.966	12.518	33.021	32.066
Não circulante	20.329	22.042	34.659	37.240

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 no trimestre findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Vencidas				
Até 60 dias	16	90	297	442
De 61 a 90 dias	4	8	50	82
De 91 a 180 dias	28	75	128	248
Acima de 180 dias	6.706	6.168	26.761	25.798
	6.754	6.341	27.236	26.570
A vencer				
Até 1 ano	6.213	6.177	5.785	5.496
De 2 a 3 anos	17.507	19.204	17.991	20.081
Acima de 3 anos	2.821	2.838	16.668	17.159
	26.541	28.219	40.444	42.736
	33.295	34.560	68.680	69.306

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

A movimentação das perdas estimadas de créditos e da provisão para distratos no período findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
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)
Adições (PEC)	(3.827)	(7.685)
Reversões (PEC)	1.108	1.698
(Adições)Reversões Provisão para distratos	4.574	9.472
Saldo em 31 de março de 2025	(56.583)	(153.387)

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 março de 2025, o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 1.269 na controladora e no consolidado (R\$ 1.294 em 31 de dezembro de 2024), conforme Nota Explicativa nº 9.b.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos (i)	16.895	17.759	114.509	119.878
Provisão para distratos (i) (Nota 5)	10.396	10.912	54.763	59.847
Terrenos para futuras incorporações	15.508	15.508	129.416	129.416
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (i)	(13.229)	(13.229)	(59.726)	(59.726)
	29.570	30.950	238.962	249.415
Circulante	14.062	15.442	109.546	119.999
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 no período findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
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
Adições Provisão para distratos	1.323	1.814
Reversões Provisão para distratos	(1.840)	(6.898)
Saldos em 31 de março de 2025	10.396	54.763

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 nº18) de R\$ 1.038 em 31 de março de 2025 no consolidado (R\$ 2.331 em 31 de dezembro de 2024).

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

7. 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Controladas				
Integrais	1.519.235	1.513.488	-	-
	1.519.235	1.513.488	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	16.780	16.780	68.897	64.739
Excedente ao valor contábil na compra	924	924	1.715	1.715
	1.536.939	1.531.192	70.612	66.454

Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto) 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 (passivo a descoberto) e resultado do trimestre findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos do trimestre findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 está assim apresentada:

	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
Resultado de equivalência patrimonial	5.213	4.158
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 8.b)	534	-
Saldo em 31 de março de 2025	1.536.939	70.612

b) Provisão para perdas de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Provisão para passivo a descoberto nas investidas	2.422.536	2.422.002	9.312	9.312

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

	Controladora	Consolidado
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	2.422.002	9.312
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.422.002	9.312
Transferido do investimento (Nota nº 8a)	534	-
Saldo em 31 de março de 2025	2.422.536	9.312

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido (passivo a descoberto) e resultado do trimestre findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Terrenos para futuras incorporações	924	924	1.715	1.715
Total	924	924	1.715	1.715

8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Créditos imobiliários (a)	-	-	127.314	124.248
Cessão de créditos (b)	1.269	1.294	1.269	1.294
Empréstimos para capital de giro (c)-	278.464	263.503	278.464	263.503
	279.733	264.797	407.047	389.045
Circulante	1.479	1.504	73.394	61.253
Não circulante	278.254	263.293	333.653	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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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 março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Vencidas até 2024	1.269	1.294	73.393	61.043
Vencimento em 2025	210	210	210	210
Vencimento em 2026	210	210	210	210
Vencimento em 2027	18	70	18	70
Vencimento em 2029	278.025	263.013	332.343	327.512
	279.733	264.797	407.047	389.045

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
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
Pagamentos do principal	(77)	(77)
Juros incorridos	15.013	18.079
Saldo em 31 de março de 2025	279.433	407.047

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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.

9. 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.

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 realiza a mensuração do valor justo da sua dívida ao final de cada ano fiscal, sendo a última posição de dezembro de 2024, 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 informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Controladora				Número de parcelas	Saldo após opções credores	Correção monetária	Pagamentos	Adições e Baixas	Saldo a pagar Dez/2024	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Dez/2024	Correção Monetária 2025	Pagamentos	Adições e Baixas	Saldo a pagar Mar/2025	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Mar/2025
Classes	Opção	Início pagamentos	Correção														
Credor trabalhista																	
Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	4	(1.217)	74	148	(148)	0	4	(52)	25	125	138	116
Classe I	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	285	-	1.651	9.456	(72)	9.384	339	-	66	9.862	(652)	9.114
Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	50	(4.510)	1.083	1.642	(1.642)	0	(265)	(488)	(302)	586	1.597	542
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	12/12/2024	TR	Única	702	7	-	(488)	220	(220)	0	(24)	-	551	748	164	691
Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	810	-	(1.318)	5.423	(2.593)	2.830	1.626	-	2.844	9.894	(2.077)	5.224
Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	-	-	(45)	0	-	0	(810)	-	810	-	-	0
Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	264	-	197	2.855	(2.385)	470	297	-	(264)	2.888	(19)	485
Classe I	G	01/12/2063	TR	Única	459	72	-	1.870	2.401	(2.361)	40	(261)	-	(2.057)	83	2.280	1
					23.356	1.492	(5.728)	3.024	22.145	(9.420)	12.725	907	(540)	1.673	24.185	1.431	16.172
Credor com garantia real																	
Classe II (com venda de ativos)	Garantia Real	01/12/2027	IPCA	Única	-	-	-	-	-	-	-	21	-	151	171	(34)	137
					-	-	-	-	-	-	0	21	-	151	171	(34)	137
Credor quirografário																	
Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	15	(4.155)	155	488	(488)	0	17	(13)	(5)	487	1	0
Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024	TR	Única	416	8	-	(143)	282	(282)	0	1	-	0	283	(1)	-
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	132	-	204	4.390	(436)	3.953	(57)	-	(2.128)	2.205	270	2.038
Classe III	C - II	01/12/2063	TR	Única	6.685	245	-	1.197	8.126	(7.989)	137	108	-	2.115	10.350	(2.181)	179
Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	4.158	-	228	27.846	(13.313)	14.533	517	-	(37)	28.327	(57)	14.957
Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	7.602	-	336	62.514	(42.785)	19.729	953	-	10	63.477	(353)	20.339
Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	1.449	-	(318)	15.656	(13.078)	2.578	210	-	253	16.119	(337)	2.705
Classe III	G	01/12/2063	TR	Única	753.917	23.964	-	9.831	787.712	(774.446)	13.266	3.630	-	17.099	808.441	(20.019)	13.976
Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	63.053	7.227	-	-	70.281	(49.197)	21.084	1.434	-	-	71.715	(568)	21.950
					925.159	44.801	(4.155)	11.490	977.294	(902.014)	75.280	6.813	(13)	17.308	1.001.402	(23.244)	76.144
Credor ME/EPP																	
Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	1	(57)	5	22	(22)	0	0	-	0	22	(0)	0
Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	19	-	97	124	(59)	65	2	-	(0)	126	(0)	67
Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	77	-	-	834	(696)	137	10	-	-	843	(5)	142
Classe IV	F	01/12/2063	TR	Única	14.569	475	-	700	15.744	(15.479)	265	65	-	(2)	15.806	(54)	273
					15.408	571	(57)	802	16.723	(16.256)	467	77	-	(2)	16.798	(60)	482
Total geral					963.923	46.865	(9.940)	15.316	1.016.163	(927.690)	88.473	7.817	(553)	19.130	1.042.557	(21.907)	92.935
Ano de vencimento																	
2024					11.970	84	(9.940)	686	2.800	(2.800)	-	(267)	(553)	270	2.250	1.899	1.349
2025					176.323	22.024	-	1.032	199.379	(124.614)	74.765	4.522	-	1.554	205.456	(3.798)	77.020
2027					-	-	-	-	-	-	-	21	-	151	171	(34)	137
2063					775.630	24.756	-	13.598	813.983	(800.275)	13.708	3.541	-	17.155	834.679	(19.975)	14.429
Total					963.923	46.865	(9.940)	15.316	1.016.163	(927.690)	88.473	7.817	(553)	19.130	1.042.557	(21.907)	92.935
CP					951.953	-	(9.940)	686	2.800	(2.800)	74.765	4.255	(553)	1.824	207.706	(129.314)	78.379
LP					-	-	-	14.630	1.013.362	(924.890)	13.708	3.562	-	17.305	834.851	(820.284)	14.567

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Consolidado																	
Classes	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo após opções credores	Correção monetária	Pagamentos	Adições e Baixas	Saldo a pagar Dez/2024	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Dez/2024	Correção Monetária 2025	Pagamentos	Adições e Baixas	Saldo a pagar Mar/2025	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Mar/2025
Credor trabalhista																	
Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	4	(1.217)	74	148	(148)	0	(0)	(52)	29	125	138	116
Classe I	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	285	-	1.651	9.456	(72)	9.384	58	-	347	9.862	(652)	9.114
Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	50	(4.510)	1.083	1.642	(1.642)	0	(29)	(488)	(537)	586	1.597	542
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	12/12/2024	TR	Única	702	7	-	(488)	220	(220)	0	19	-	508	748	164	691
Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	810	-	(1.318)	5.423	(2.593)	2.830	823	-	3.647	9.894	(2.077)	5.224
Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	-	-	(45)	0	-	0	-	-	-	-	-	0
Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	264	-	197	2.855	(2.385)	470	33	-	(0)	2.888	(19)	485
Classe I	G	01/12/2063	TR	Única	459	72	-	1.870	2.401	(2.361)	40	(70)	-	(2.249)	83	2.280	1
					23.356	1.492	(5.728)	3.024	22.145	(9.420)	12.725	834	(540)	1.746	24.185	1.431	16.172
Credor com garantia real																	
Classe II (com venda de ativos)	Garantia Real	01/12/2027	IPCA	Única	85.123	9.757	-	-	94.880	(20.304)	74.576	1.956	-	-	96.987	1.094	77.777
					85.123	9.757	-	-	94.880	(20.304)	74.576	1.956	-	-	96.987	1.094	77.777
Credor quirografário																	
Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	15	(4.155)	155	488	(488)	0	2	(13)	10	487	1	0
Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024	TR	Única	416	8	-	(143)	282	(282)	0	1	-	0	283	(1)	-
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	132	-	204	4.390	(436)	3.953	(57)	-	(2.128)	2.205	270	2.038
Classe III	C - II	01/12/2063	TR	Única	6.685	245	-	1.197	8.126	(7.989)	137	108	-	2.115	10.350	(2.181)	179
Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	4.158	-	228	27.846	(13.313)	14.533	517	-	(37)	28.327	(57)	14.957
Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	7.602	-	336	62.514	(42.785)	19.729	953	-	10	63.477	(353)	20.339
Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	1.449	-	(318)	15.656	(13.078)	2.578	210	-	253	16.119	(337)	2.705
Classe III	G	01/12/2063	TR	Única	753.917	23.964	-	9.831	787.712	(774.446)	13.266	3.630	-	17.099	808.441	(20.019)	13.976
Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	63.053	7.227	-	-	70.281	(49.197)	21.084	1.434	-	-	71.715	(568)	21.950
					925.159	44.801	(4.155)	11.490	977.294	(902.014)	75.280	6.798	(13)	17.323	1.001.402	(23.244)	76.144
Credor ME/EPP																	
Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	1	(57)	5	22	(22)	0	0	-	0	22	(0)	0
Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	19	-	97	124	(59)	65	2	-	(0)	126	(0)	67
Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	77	-	-	834	(696)	137	10	-	-	843	(5)	142
Classe IV	F	01/12/2063	TR	Única	14.569	475	-	700	15.744	(15.479)	265	65	-	(2)	15.806	(54)	273
					15.408	571	(57)	802	16.723	(16.256)	467	77	-	(2)	16.798	(60)	482
Total geral					1.049.046	56.621	(9.940)	15.316	1.111.043	(947.994)	163.049	9.665	(553)	19.066	1.139.373	(20.779)	170.575
Ano de vencimento																	
2024					11.970	84	(9.940)	686	2.800	(2.800)	0	(8)	(553)	11	2.250	1.899	1.349
2025					176.323	22.024	-	1.032	199.379	(124.614)	74.765	3.983	-	2.093	205.456	(3.798)	77.020
2027					85.123	9.757	-	0	94.880	(20.304)	74.576	1.957	-	-	96.987	1.094	77.777
2063					775.630	24.756	-	13.598	813.983	(800.275)	13.708	3.733	-	16.963	834.679	(19.975)	14.429
Total					1.049.046	56.621	(9.940)	15.316	1.111.043	(947.994)	163.049	9.665	(553)	19.066	1.139.373	(20.779)	170.575
CP																	
LP					11.970	9.429	(9.940)	686	2.800	(2.800)	74.765	3.975	(553)	2.103	207.706	(129.314)	78.379
					1.037.076	47.192	-	14.630	1.108.243	(945.194)	88.284	5.689	-	16.963	931.667	(839.460)	92.207

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(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.

10. Impostos e contribuições a recolher

Os saldos dos impostos e contribuições a recolher em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
PIS a Recolher	-	-	13	22
COFINS a Recolher	6.132	6.132	6.161	6.214
IRPJ a Recolher	-	-	17.932	17.951
CSLL a Recolher	0	-	6.864	6.922
CSRF a Recolher	25	118	26	122
ISS a Recolher	368	359	2.295	2.236
IRRF a Recolher	8	38	12	42
RET a Recolher	-	-	1.081	1.061
INSS a Recolher	-	-	114	113
IPTU	2.960	2.974	5.591	5.883
Pagamento Parcelamentos Corrente	-	-	(5)	-
SubTotal de Impostos a recolher	9.492	9.621	40.084	40.565
Transação Individual – PGFN (*)	60.135	61.098	60.145	61.108
Total de Impostos a recolher	69.627	70.719	100.229	101.673
Circulante	12.829	12.891	41.578	41.751
Não circulante	56.798	57.827	58.651	59.923

- (*) 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 previam: (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 e refletidos nas demonstrações financeiras de 2024 nas rubricas de “Outras receitas (despesas) operacionais (NE 19b) e Resultado Financeiro (NE 20). À medida que os débitos junto à Receita Federal são transferidos para a PGFN para composição do valor das parcelas, conforme a relação de Dívida Ativa e das ações judiciais constantes no Anexo III – em que estão descritos os passivos ainda não convertidos em dívida ativa – a Companhia procede aos ajustes contábeis, efetuando a baixa das respectivas provisões e o reconhecimento da obrigação nos termos da Transação.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

11. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	1.723	1.541	29.910	29.728
Provisões para distratos	3.943	4.178	18.802	20.435
Retenções contratuais de fornecedores	58	22	1.709	1.673
Contas a pagar - contencioso (ii)	63	63	11.078	13.299
Outros	1.961	1.997	5.257	5.294
TOTAL	7.748	7.801	66.756	70.429
Circulante	7.748	7.801	66.756	70.429

- (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.

12. 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 março de 2025 (R\$ 219 em 31 de dezembro de 2024).

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\$ 114.152 em 31 de março de 2025 (R\$ 143.749 em 31 de dezembro de 2024).

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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 incluídos 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:

	31/03/2025		31/12/2024	
	Depósito judicial	Provisões	Depósito judicial	Provisões
Controladora				
Cíveis	10.692	20.951	10.771	17.328
Trabalhistas	5.012	12.542	5.014	14.263
Tributárias	-	16.519	-	16.039
Provisões para riscos	15.704	50.012	15.785	47.630
REFIS IV	14.864	4.516	14.864	4.516
Total REFIS	14.864	4.516	14.864	4.516
Total	30.568	54.528	30.649	52.146

	31/03/2025		31/12/2024	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões
Consolidado				
Cíveis	15.002	40.882	13.406	40.387
Trabalhistas	6.860	17.133	6.886	25.102
Tributárias	-	16.519	-	16.039
Provisões para riscos	21.862	74.534	20.292	81.528
REFIS IV	14.864	4.516	14.864	4.516
Total REFIS	14.864	4.516	14.864	4.516
Total	36.726	79.050	35.156	86.044

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
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
Depósitos efetuados/atualização	-	1.972
Depósitos baixados	(81)	(402)
Saldo em 31 de março de 2025	30.568	36.726

Provisões	Controladora	Consolidado
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)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	52.146	86.044
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	6.765	13.263
Baixas e pagamentos	(4.383)	(20.257)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	54.528	79.050

13. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

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

	Controladora	
Passivo	31/03/2025	31/12/2024
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
COFINS e PIS	145	189
IRPJ e CSLL (Recuperação Judicial)	322.870	315.418
Circulante	56	68
Não circulante	322.959	315.539

	Consolidado	
Passivo	31/03/2025	31/12/2024
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
Empresas tributadas pelo Lucro Real		
Imposto de renda e contribuição social	17.509	17.489
Imposto de renda e contribuição social (Recuperação Judicial)	329.390	322.322
COFINS e PIS	7.890	8.246

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	21	20
COFINS e PIS	22	22
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	1.622	1.614
COFINS e PIS	1.922	1.912
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	419	456
COFINS e PIS'	454	494
	359.249	352.575
Circulante	6.026	5.906
Não circulante	353.223	346.669

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\$ 322.880 na controladora (R\$ 315.418 em 31 de dezembro de 2024) e R\$ 329.390 no consolidado (R\$ 322.322 em 31 de dezembro de 2024) 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)

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

	31/12/2024	31/12/2024
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	1.567	2.043
Compensação de prejuízo fiscal	(1.567)	(2.043)
(=) Base de cálculo	-	-
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	322.870	315.418
Passivo diferido	322.870	315.418
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	73.570	73.482
Compensação de prejuízo fiscal	(22.071)	(22.045)
(=) Base de cálculo	51.499	51.437
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	6.520	6.903
Passivo diferido	346.900	339.810

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

Saldos controlados em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis		
	31/12/2024	31/12/2024
Controladora	2.546.437	2.560.738
Compensação de diferenças temporárias	(1.567)	(2.043)
	2.558.695	2.558.695
Empresas controladas		
	2.974.192	2.996.355
Compensação de diferenças temporárias	(22.071)	(22.045)
	2.952.121	2.974.310
	5.496.991	5.533.005

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	(73)	(5.637)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	-	(4)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(296)	(1.789)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(73)	(503)
Total de impostos correntes	-	-	(442)	(7.933)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Diferença de apropriação do lucro imobiliário				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	965	2.931
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	-	6
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(8)	389
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	38	519
Impostos Diferidos (Recuperação Judicial)	(7.542)	1.684	(8.056)	6.811
Total de impostos diferidos	(7.452)	1.684	(7.061)	10.656

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 períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024, à alíquota nominal:

	Controladora	
	31/03/2025	31/03/2024
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(21.749)	(28.156)
Adições (exclusões) permanentes		
Equivalência Patrimonial	5.213	1.507
Outras Adições e exclusões	818	5.587
Adições (exclusões) temporárias:	(21.918)	-
Prejuízo real	(37.636)	(21.062)
Compensação de Prejuízo Fiscal 30%	-	-
Base de Cálculo	(37.636)	(21.062)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(22.423)	(30.695)
(-) Lucro líquido – empresas lucro presumido e RET	2.248	(2.541)
Prejuízo do exercício - lucro real	(24.671)	(28.154)
(-) Despesa/receita com imposto de renda e contribuição social	892	(1.063)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(25.563)	(29.217)
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	8.691	9.934
Equivalência patrimonial	1.414	2.765
Outras Adições e Exclusões	-	-
Compensação de prejuízo fiscal	(40)	(46)
Créditos fiscais não constituídos	(9.173)	(11.590)
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	893	1.063
Recomposição do imposto corrente e diferido		
Impostos sobre o lucro - diferido (receita)	9.108	1.227
Impostos sobre o lucro - diferido (despesa)	(15.230)	(75)
Impostos sobre o lucro - diferido RJ (despesa)	(8.052)	7.798
(=) Impostos sobre o lucro – diferido – Apropriação lucro imobiliário (1)	(6.122)	1.152
(+) Impostos sobre o lucro – corrente (despesa) (2)	(73)	(89)
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2)	(6.195)	1.063
(+) Impostos sobre o lucro – diferido RJ (despesa) (3)	(8.052)	7.798
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2-3)	14.251	8.861

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	48.475	447.504	10,83%
Alta Vista Piedade	42.668	447.504	9,53%
Rossi Atual Alto Da Lapa	19.325	447.504	4,32%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	11.755	447.504	2,63%
Rossi Litorâneo	12.036	447.504	2,69%
Rossi Mais Parque Iguaçu	11.195	447.504	2,50%
Espaço Vip Residencial (Retiro Dos Artistas)	8.941	447.504	2,00%
Rossi Praças Ipê Roxo	8.804	447.504	1,97%
Rossi Mais Horizontes	7.216	447.504	1,61%

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Descrição do empreendimento	Proporção no consolidado R\$ (mil)	Consolidado 31/12/2024	% do ativo
Arte Studios Residencial	2.484	447.504	0,56%
Rossi Mais Jardins De Paulínia	763	447.504	0,17%
Rossi Mais	3.500	447.504	0,78%
Palacio Imperial	-44	447.504	-0,01%

14. Partes relacionadas**a) Contas-correntes de empreendimentos**

A Companhia desenvolveu projetos por meio de SPEs e participou 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, ou até que sejam finalizadas as parcerias e encerradas as SPEs.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.552.725	1.556.825	-	-
Não controladas	3.602	3.625	3.602	3.625
	1.556.327	1.560.450	3.602	3.625
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	684.233	684.072		
Não controladas	14.573	14.573	14.573	14.573
	698.806	698.645	14.573	14.573
Total líquido Ativo (Passivo)	857.521	861.805	(10.971)	(10.948)

Os saldos de ativos e passivos em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 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 2025, foi fixada em até R\$ 5.942 (R\$ 7.151 para o exercício de 2024) 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 Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

	Controladora e Consolidado	
	Remuneração anual 31/03/2025	Remuneração anual 31/03/2024
Remuneração da administração e diretoria		
Conselheiros de Administração e Fiscal	242	283
Diretores estatutários	215	449
	457	732

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 março de 2025 e 2024

15. Receita de vendas / Provisão de distratos

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita com vendas de imóveis	5.437	422	11.623	16.172
Distratos efetivados	(4.565)	(600)	(8.480)	(17.273)
Provisão de despesas (Reversão de despesas) para distratos	4.808	(433)	11.106	9.245
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	20	35	231	111
	5.700	(577)	14.479	8.255

16. 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	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Custo de obra e incorporação	(863)	-	(4.331)	(4.843)
Provisão para distratos (Custo)	(516)	(312)	(5.085)	(767)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	-	-	(1.038)	(1.102)
	(1.380)	3.916	(10.454)	(6.172)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Salários e benefícios a empregados	(1.383)	(1.068)	(1.383)	(1.068)
Serviços de terceiros	(1.709)	(1.034)	(1.758)	(1.048)
Aluguéis	(21)	(25)	(21)	(25)
Energia, água e comunicação	(9)	(11)	(9)	(11)
Outras despesas	(644)	(408)	(644)	(408)
	(3.766)	(2.546)	(3.815)	(2.560)

b) (Despesas) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Marketing e publicidade	(552)	(428)	(1.927)	(1.618)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	(2.719)	380	(5.987)	582
	(3.271)	(48)	(7.914)	(1.036)

c) Outras Receitas (Despesas) Líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas com garantias de obras concluídas	(25)	(7)	(61)	(7)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(4.028)	(3.465)	6.883	(4.753)
Outras receitas (despesas) líquidas (i)	(18.682)	2.079	(18.771)	1.239
Provisão/reversão com correção de impostos	(9)	(1.337)	(5)	(2.503)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (i)	-	-	-	426
	(22.745)	(2.730)	(11.953)	5.598

- (i) Valores referentes a atualização de base de movimentação de credores da recuperação judicial, por exclusão, majoração ou minoração por decisão judicial nos Incidentes de Crédito (Nota 9); e
(ii) Provisões contábeis para perdas ao valor recuperável de terrenos e unidades concluídas disponíveis para venda.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receitas Financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras		-	811	571
Juros ativos sobre mútuos e clientes	76	23	111	217
Outras receitas financeiras	21.980	32	21.196	857
	22.057	55	22.118	1.645
Despesas Financeiras:				
Despesas bancárias	-	-	(22)	(26)
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(15.019)	(10.441)	(18.440)	(14.080)
Descontos concedidos	(70)	(16)	(158)	(375)
Outras despesas financeiras	(7.954)	(9.253)	(9.908)	(17.558)
	(23.043)	(19.710)	(28.528)	(32.039)
	(986)	(19.655)	(6.410)	30.394

19. 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.

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

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.654.090 em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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	31/03/2025	31/12/2024
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 março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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 março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 2,90 e R\$ 2,80 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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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)	31/03/2025	31/03/2024
Resultado do exercício	(29.201)	(26.123)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	(1,5378)	(1,3757)

Básico/ diluído consolidado (i)	31/03/2025	31/03/2024
Resultado do exercício	(29.926)	(25.385)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	(1,5760)	(1,3368)

- (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 março de 2023 e 2024 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.

21. 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:

		Controladora			
		31/03/2025		31/03/2024	
	Nota	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	8	534	534	11.188	11.188
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/13	1.855	1.855	(59)	(59)
Total		2.389	2.389	11.129	11.129

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

	Nota	Consolidado			
		31/03/2025		31/03/2024	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/13	3.485	3.485	8.605	8.605
Total		3.485	3.485	8.605	8.605

22. 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\$	31/03/2025	31/12/2024
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.

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

Categoria		Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
		5	4	5	4
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	174	170	1.852	2.175
Títulos e valores mobiliários			-	24.066	27.868
Fundos de investimentos, Operações compromissadas, CDBs e Outros	Custo Amortizado		-	24.066	27.868
Contas a receber de clientes	Custo Amortizado	33.295	34.560	67.680	69.306
Partes relacionadas	Custo Amortizado	1.556.327	1.560.450	3.602	3.625
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos		279.733	264.797	407.047	389.045
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	Custo Amortizado	-	-	127.314	124.248
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	278.463	263.503	278.463	263.503
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	1.269	1.294	1.269	1.294
Fornecedores	Custo Amortizado	24.900	25.746	27.816	28.659
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	Valor Justo ao Resultado	92.945	88.473	170.585	163.049
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado		-	-	-
Partes relacionadas	Custo Amortizado	698.806	698.645	14.573	14.573
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)	Custo Amortizado	7.748	7.801	66.756	70.429

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 informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Recursos próprios				
Passivo a descoberto	(786.042)	(756.841)	(787.775)	(757.855)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	278.463	263.503	405.776	387.750
Cessão de créditos	1.269	1.294	1.269	1.294
Recursos de terceiros – total	279.733	264.797	407.045	389.044
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	174	170	25.918	30.043
Dívida líquida	279.559	264.627	381.127	359.001

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 informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Controladora					
Operação	Posição 31/03/2025	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Caixas e Bancos	174	POUP	7,09% 12	5,32% 9	3,54% 6
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	33.295	IGPM	4,60% 1.532	5,75% 1.914	6,90% 2.297
Depósitos Judiciais	30.568	TR	2,07% 633	1,55% 475	1,04% 316
Empréstimos para capital de giro	278.463	CDI	11,81% 32.900	14,77% 41.125	17,72% 49.349
Cessão de crédito	1.269	INCC	7,32% 93	9,15% 116	10,98% 139
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	56.557	TR	2,07% 1.171	2,59% 1.463	3,11% 1.756
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	21.950	IPCA	5,32% 1.168	6,65% 1.460	7,98% 1.751
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	3.684	IGPM	4,60% 169	3,45% 127	2,30% 85

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Operação	Consolidado				
	Posição 31/03/2025	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Caixa e bancos	1.852	Poup	7,09% 154	5,32% 116	3,55% 77
Caderneta de poupança	1	TR	2,07% 0	1,55% 0	1,04% 0
Operações compromissadas - DI	24.066	CDI	11,81% 2.843	8,86% 2.133	5,91% 1.422
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	67.680	IGPM	4,60% 3.113	5,75% 3.892	6,90% 4.670
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	36.726	TR	2,07% 760	1,55% 570	1,04% 380
Empréstimos para capital de giro	127.313	TR	2,07% 2.635	2,59% 3.294	3,11% 3.953
Cessão de crédito	278.464	CDI	11,81% 32.900	14,77% 41.125	17,72% 49.350
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	1.269	INCC	7,32% 93	9,15% 116	10,98% 139
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	70.848	TR	2,07% 1.467	2,59% 33	3,11% 39
Outras contas a pagar (outros)	99.728	IPCA	2,07% 2.064	1,55% 1.548	1,04% 1.032
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	11.078	INCC	7,32% 811	9,15% 1.014	10,98% 1.216

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(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.

24. Aprovação das informações contábeis intermediárias - ITRs, individuais e consolidadas

As informações contábeis intermediárias - ITRs, individuais e consolidadas da Companhia para o período findo em 31 de março de 2025 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 28 de maio de 2026.

25. Eventos Subsequentes

Em abril de 2025, a Rossi reiterou o atraso na conclusão das informações contábeis intermediárias - ITRs, e sinalizou a convocação de assembleia específica para aprovação das contas tão logo os trabalhos fossem finalizados. Em maio de 2025, 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.

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.

Por fim, em 24 de abril de 2026, a Companhia celebrou instrumentos de transação visando ao encerramento definitivo dos litígios societários em curso perante a Câmara de Arbitragem do Mercado envolvendo a Companhia, seus administradores, ex-administradores e/ou seus acionistas.

A homologação dos acordos e encerramento das arbitragens de que tratam os instrumentos de transação estão sujeitos às seguintes condições, ainda não implementadas: (i) a manutenção da aprovação das contas da administração e das demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais de 2022 e 2023; (ii) a aprovação, em assembleia geral, sem reservas, das contas da administração e das demonstrações financeiras dos exercícios sociais de 2024 e 2025. Os procedimentos arbitrais estão suspensos na pendência da implementação das condições suspensivas.

Conforme Fato Relevante de 27 de abril de 2026, a Companhia informou que o seu Conselho de Administração aprovou e ratificou as assinaturas dos instrumentos de transação.

A Companhia convocou assembleia geral a ser realizada em 1 de junho de 2026, que deliberará, dentre outros temas, acerca da aprovação das demonstrações financeiras e das contas da administração referente ao exercício social de 2024.

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Anexo I

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de março de 2025:

Descrição	Março - 2025								
	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	108.218	98.382	(11.238)	11	100%	11	(11.238)	42.044	30.805
ALTOS DO FAROL	77.264	61.228	(16.732)	341	100%	341	(17.056)	40.896	23.840
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.325	15	(1.307)	-	100%	-	(1.305)	1.305	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	8.774	3.224	(6.077)	(223)	100%	(223)	(5.854)	5.854	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	70.210	35.768	(34.480)	45	100%	45	(34.522)	34.522	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	116.667	103.194	(12.994)	3	100%	3	(12.963)	34.070	21.108
ART STUDIOS	31.233	2.484	(28.719)	71	100%	71	(28.789)	28.789	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	71.385	(199)	(71.272)	309	100%	309	(71.510)	71.510	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.625	29	(28.596)	-	100%	-	(28.568)	28.568	-
ATUAL MORADA	28.750	20.352	(8.993)	(13)	100%	(13)	(8.971)	17.899	8.928
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	359	-	(359)	-	100%	-	(359)	359	-
BOULEVARD REBOUÇAS	315	497	256	1	100%	1	255	-	255
BUSINESS COMPLETO	16.944	12.289	(7.906)	(61)	100%	(61)	(7.837)	13.305	5.468
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	48.002	45.237	(2.844)	(0)	100%	(0)	(2.844)	3.083	240
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.538	35.162	3.530	-	100%	(0)	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARÁÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	47	93	46	-	100%	-	46	-	46
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.645	51.223	25.549	(20)	100%	(20)	25.566	-	25.566
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.607	16.893	5.524	(189)	100%	(189)	5.710	-	5.710
CONDOMÍNIO OCEANO	4.093	2.808	(1.756)	(454)	100%	(454)	(1.302)	1.302	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.830	8.606	(13.263)	(1)	100%	(1)	(13.249)	13.249	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	81.663	2.585	(79.078)	(0)	100%	(0)	(78.998)	78.998	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	163.878	180.157	16.095	(0)	100%	(0)	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	141	68	-	100%	-	68	-	68
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	36.635	8.941	(58.800)	(552)	100%	(551)	(58.190)	58.190	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	10.262	7.952	(1.771)	0	100%	0	(1.769)	1.769	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	69.151	45.093	(24.227)	88	100%	88	(24.291)	24.291	-
FIATECI	132.935	82.507	(52.520)	(444)	100%	(444)	(52.001)	74.514	22.513
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	521	314	(207)	(1)	100%	(1)	(206)	206	-
GARDEN UP	7.029	7.684	749	(0)	100%	(0)	748	324	1.072
GIARDINO BEIRA RIO	29.038	27.680	(1.416)	(2)	100%	(2)	(1.414)	4.820	3.407
GRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.715	4.329	2.942	-	100%	-	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.720	21.747	369	(10)	100%	(10)	379	-	379
HORIZON JARDINS	33.269	38.658	5.514	(111)	100%	(111)	5.619	4.078	9.697
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	22.395	24.844	2.132	(1)	100%	(1)	2.143	9.639	11.782
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.674	5.770	(1.058)	(0)	100%	(0)	(1.056)	3.758	2.702
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	37.447	29.417	(8.046)	17	100%	17	(8.055)	14.039	5.984
ILLIMITÉ	5.299	4.191	(1.140)	(0)	100%	(0)	(1.138)	1.138	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	46.812	37.664	(9.608)	(44)	100%	(44)	(9.554)	9.554	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	264	375	132	(0)	100%	(0)	132	-	132
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	93.169	71.788	(22.221)	146	100%	145	(22.324)	43.515	21.191
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.117	67.438	31.912	2	100%	2	31.910	-	31.910
MAIS RECANTO DA TAQUARA	15.092	16.447	1.390	(3)	100%	(3)	1.393	1.230	2.622
MASSIMO ALTO DA MOOCA	344	231	(114)	-	100%	-	(114)	114	-
MONT SERRAT	135	46	(89)	-	100%	-	(89)	89	-
NATURA RECREIO	6.433	9.170	3.160	(0)	100%	(0)	3.160	-	3.160
NEO RIBEIRÃO	54.456	43.811	(10.509)	(19)	100%	(19)	(10.489)	19.247	8.758
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	14.918	2.903	(11.998)	129	100%	129	(12.127)	12.127	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	71.115	71.352	(47)	(239)	100%	(239)	192	28.313	28.505
PAES DE BARROS/ SP	153	305	153	-	100%	-	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	2.091	(44)	(4.646)	0	100%	-	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	16.938	6.626	(10.590)	10	100%	10	(10.590)	13.152	2.563
PARQUE LARANJEIRAS	17.835	17.348	1.239	43	100%	43	1.195	-	1.195
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	59.445	37.699	(21.540)	50	100%	50	(21.590)	28.683	7.093
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	66	5	-	100%	-	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	393.546	403.282	23.193	(15)	100%	(15)	23.316	107.679	130.995
PERSONA VENTURA	79.953	64.351	(15.568)	(1)	100%	(1)	(27.117)	38.704	11.588
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.886	389	(3.498)	(1)	100%	(1)	(3.497)	3.497	-
PIER RESIDENCIAS	25.662	41.466	14.804	(834)	100%	(834)	15.639	-	15.639
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	97.545	48.475	(611)	(0)	100%	(0)	(611)	611	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	98	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	24.572	31.853	6.897	(7)	100%	(7)	6.900	-	6.900
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	60.788	57.304	(3.467)	16	100%	16	(3.482)	3.482	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	13.109	8.469	(4.403)	(4)	100%	(4)	(4.394)	4.394	-
REGIÃO DOS LAGOS	2.112	960	(235)	(0)	50%	(0)	(117)	117	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	34.025	33.469	(597)	-	100%	-	(597)	597	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	6.841	5.621	1.221	(0)	100%	(0)	(1.265)	1.265	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.071	8.584	8.065	-	100%	-	8.065	-	8.065

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Descrição	Março - 2025								Total em investimentos
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	67.192	7.427	(54.819)	441	100%	441	(55.205)	55.205	-
ROSSI 145	21.926	20.153	(2.039)	(6)	100%	(6)	(2.032)	10.835	8.803
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	77.623	75.408	(2.438)	60	100%	60	(2.495)	22.060	19.564
ROSSI ANDRADAS OFFICE	22.169	15.522	(8.374)	(40)	100%	(40)	(8.326)	14.822	6.496
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	14.730	3.114	(21.802)	394	100%	394	(22.196)	22.196	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.496	38.524	19.192	171	100%	171	19.021	-	19.021
ROSSI ATUAL BACACHERI	20.500	15.930	(4.772)	(3)	100%	(3)	(4.764)	11.786	7.021
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	33.109	12.843	(21.466)	(94)	100%	(94)	(21.372)	27.155	5.783
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	41.024	2.073	(35.709)	2.250	100%	2.250	(37.955)	37.955	-
ROSSI COSMOPOLITAN	8	16	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.440	51.872	16.236	(49)	100%	(49)	16.286	-	16.286
ROSSI DIAMOND FLAT	14.824	12.482	(2.450)	(55)	100%	(55)	(2.392)	7.097	4.705
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	173.322	57.424	(129.763)	(2.915)	100%	(2.912)	(126.720)	126.720	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	18	9	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	16.151	19.873	3.703	(1)	100%	(1)	3.707	3.144	6.850
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.443	7.305	(5.551)	(0)	100%	0	(5.550)	5.550	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	7.112	4.404	(2.713)	7	100%	7	(2.720)	2.720	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	32.707	8.213	13	100%	13	8.192	-	8.192
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	28.380	26.414	(1.862)	19	100%	19	(1.882)	11.132	9.250
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.687	98.619	41.876	(2)	100%	(2)	41.863	-	41.863
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	15.341	14.929	(429)	(3)	100%	(3)	(426)	7.524	7.097
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.550	2.520	(18.426)	-	100%	-	(18.426)	18.426	-
ROSSI ITAPETI 792	46.772	22.167	(25.627)	74	100%	74	(25.665)	36.325	10.660
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	32.668	43.470	11.038	(24)	100%	(24)	11.062	547	11.609
ROSSI LITORÂNEO	14.767	12.036	(2.894)	2	100%	2	(2.893)	2.893	-
ROSSI MAIS	12.718	3.500	(44.024)	(268)	100%	(268)	(43.755)	43.755	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.590	9.498	1.195	92	100%	92	1.102	619	1.721
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	22.549	23.249	628	(0)	100%	(0)	629	9.932	10.561
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.448	52.123	20.546	(0)	100%	(0)	20.534	-	20.534
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	18.871	8.450	(0)	100%	(0)	8.442	-	8.442
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	10.087	17.189	7.091	(2)	100%	(2)	7.094	1.141	8.235
ROSSI MAIS HORIZONTES	14.345	7.216	(6.853)	892	100%	891	(7.737)	7.737	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	34.673	10.113	(24.730)	(137)	100%	(137)	(24.569)	24.569	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	5.184	763	(11.631)	266	100%	266	(11.896)	11.896	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	38.027	11.755	(55.669)	561	100%	561	(56.174)	56.174	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.157	12.193	589	(38)	100%	(38)	626	-	626
ROSSI MAIS POESIA	31.624	20.736	(11.291)	(2)	100%	(2)	(11.277)	18.242	6.965
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	101.601	38.264	(63.949)	76	100%	76	(64.025)	76.551	12.526
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	49.534	31.896	(17.719)	31	100%	31	(17.720)	30.413	12.693
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	17.344	13.338	(3.722)	(20)	100%	(20)	(3.702)	8.274	4.573
ROSSI MAIS SANTOS	118.556	76.132	(55.635)	(419)	100%	(419)	(55.140)	75.347	20.207
ROSSI MAIS SINTONIA	32.895	16.055	(17.368)	125	100%	125	(17.475)	22.684	5.208
ROSSI MONTÊS	10.605	386	(10.238)	(1)	100%	(1)	(10.237)	10.237	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	37.494	15.327	(22.526)	(0)	100%	(0)	(22.503)	22.503	-
ROSSI MULTI BUSINESS	71.213	62.270	(13.137)	(399)	100%	(399)	(12.725)	23.532	10.807
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	220.696	343.013	115.482	(34)	100%	641	114.895	589	115.483
ROSSI ÓPERA PRIMA	21.169	5.303	(15.996)	(0)	100%	(0)	(15.980)	16.615	636
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	72.008	62.837	(8.214)	2	100%	2	(8.212)	8.212	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	55.769	41.256	(13.151)	660	100%	659	(13.797)	13.797	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.089	13.937	4.914	285	100%	284	4.625	-	4.625
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.661	58.982	(20.682)	(1)	100%	(1)	(20.681)	36.224	15.544
ROSSI RESERVA	79.498	59.631	(48.288)	(1.230)	100%	(1.229)	(46.999)	58.681	11.682
ROSSI REVIVA - COND. 02	77.638	33.234	(44.621)	(166)	100%	(166)	(44.455)	57.124	12.669
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTI	1.164	958	293	(0)	100%	(0)	293	-	293
ROSSI SPLENDORE	61.985	36.820	(26.182)	(43)	100%	(43)	(26.113)	41.776	15.663
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	122.175	172.764	50.777	9	100%	9	50.768	-	50.768
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.824	13.008	5.898	(143)	100%	(143)	6.041	-	6.041
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LT	13.437	26	(13.410)	-	100%	-	(13.396)	13.396	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	4.928	1.050	(3.544)	(11)	100%	(11)	(3.532)	3.532	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	37.368	21.578	(3.248)	33	100%	33	(3.277)	13.226	9.949
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	30.254	22.231	(8.234)	(19)	100%	(19)	(8.223)	15.771	7.548
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	76.092	12.735	(64.547)	(189)	100%	(189)	(64.358)	64.358	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTC	42.172	76.697	34.410	0	100%	0	34.376	-	34.376
TOTALITÉ	13.493	13.274	(272)	(25)	100%	(25)	(247)	554	306
TRIO RIBEIRÃO PRETO	48.103	43.122	(5.248)	(152)	100%	(152)	(5.096)	5.096	-
VIA OFFICE	13.153	10.627	(3.980)	12	100%	12	(3.988)	8.206	4.218
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	163	164	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	68.747	34.917	(35.799)	473	100%	473	(36.269)	49.699	13.430
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.510	244.070	100.448	(3)	100%	(3)	100.350	-	100.350
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.721	137.810	55.037	(138)	100%	(138)	55.175	-	55.175
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.134	6.262	3.128	(0)	100%	(0)	3.128	-	3.128
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.518	25.035	12.515	(0)	100%	(0)	12.515	-	12.515
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.836	35.295	16.632	87	100%	87	16.546	-	16.546

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Março - 2025									
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	97	97	(3)	(1)	100%	(1)	(2)	9	7
VINTAGE	14.750	23.938	9.458	272	100%	272	9.186	-	9.186
VISTA MARINA	3.077	5.526	2.449	-	100%	-	2.448	-	2.448
VIVA SUDOESTE	6	3	(1)	-	100%	-	(1)	1	-
BARRA MAIS	35.642	35.619	(69)	2	100%	2	(70)	3.838	3.768
COREOPI SIS EMPREENDIMENTO	209.831	202.401	(8.474)	(7)	100%	(7)	(8.468)	13.517	5.049
LIBERTÁ RESORT	3.750	4.400	597	(65)	100%	(65)	663	-	663
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.935.460	1.887.553	33.163	(29.658)	98%	1.745	25.585	185.152	164.369
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	924	-	924
Subtotal Controladas	7.683.760	6.802.398	(885.883)	(31.025)		1.055	(899.994)	2.412.690	1.466.329
Março - 2025									
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	18.350	26.923	6.424	(1)	0	(0)	4.497	1.434	5.931
PASSEIO EMBARÉ	44.281	50.281	5.970	35.529	0	(0)	2.985	7.864	10.849
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	48.804	44.623	45.578	4.159	0	4.158	(13)	14	45.282
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	111.435	121.827	57.972	39.688		4.158	9.184	9.312	63.777
Março - 2025									
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	7.795.195	6.924.224	(827.911)	8.663		5.213	(890.810)	2.422.002	1.536.939
Total Consolidado	111.435	121.827	57.972	39.688		4.158	16.018	9.312	70.612

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

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

Descrição	Março - 2024								Total em investimentos
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	108.008	98.518	(11.306)	76	100%	76	(11.371)	42.211	30.840
ALTOS DO FAROL	77.208	61.854	(16.928)	(322)	100%	(322)	(16.590)	40.499	23.909
ANAGALDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.552	1.231	(90)	-	100%	-	(90)	90	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	9.045	2.977	(6.076)	3	100%	3	(6.079)	6.079	-
ARDISIA EMPREEN. S/A	70.240	35.559	(34.412)	177	100%	177	(34.585)	34.585	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	115.700	102.555	(13.202)	6	100%	6	(13.174)	34.125	20.951
ART STUDIOS	31.530	2.879	(28.530)	(9)	100%	(9)	(28.521)	28.521	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	71.401	69	(72.047)	-	100%	-	(71.975)	71.975	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.642	36	(28.596)	(8)	100%	(8)	(28.560)	28.560	-
ATUAL MORADA	29.098	20.687	(8.721)	23	100%	23	(8.735)	17.613	8.878
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	4	(346)	(4)	100%	(4)	(342)	342	-
BOULEVARD REBOUÇAS	291	84	249	324	100%	324	(76)	76	-
BUSINESS COMPLETO	16.494	12.592	(7.326)	(50)	100%	(50)	(7.268)	12.750	5.481
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	47.969	45.227	(3.041)	(6)	100%	(6)	(3.034)	3.280	246
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.538	35.162	3.530	(0)	100%	(0)	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARÁI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	186	232	186	(1)	100%	(1)	186	-	186
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.718	51.234	25.626	105	100%	105	25.519	-	25.519
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.607	16.691	5.715	(0)	100%	(0)	5.712	-	5.712
CONDOMÍNIO OCEANO	5.070	3.396	(142)	(20)	100%	(20)	(122)	122	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.846	8.602	(13.253)	3	100%	3	(13.242)	13.242	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	82.028	2.586	(79.077)	(1)	100%	(1)	(78.998)	78.998	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	117.225	138.045	16.123	(1)	100%	(1)	16.124	-	16.124
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.985	1.257	(6.728)	(0)	100%	(0)	(6.728)	6.728	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	139	68	(0)	100%	(0)	68	-	68
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	34.502	8.185	(56.580)	(401)	100%	(400)	(56.123)	56.123	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	9.191	7.966	(1.723)	(13)	100%	(13)	(1.708)	1.708	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	69.139	45.287	(24.219)	4	100%	4	(24.199)	24.199	-
FIATECI	150.792	82.802	(50.525)	(47)	100%	(47)	(50.396)	82.336	31.941
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	633	(188)	(6)	100%	(6)	(182)	182	-
GARDEN UP	7.272	6.973	660	450	100%	450	209	651	860
GIARDINO BEIRA RIO	29.023	27.681	(1.417)	(3)	100%	(3)	(1.414)	4.823	3.409
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.715	4.329	2.942	-	100%	-	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.723	21.122	581	792	100%	792	(211)	371	160
HORIZON JARDINS	31.697	36.146	3.509	(22)	100%	(22)	3.527	5.717	9.244
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	22.297	24.653	2.098	10	100%	10	2.098	9.754	11.852
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.650	5.773	(1.050)	(2)	100%	(2)	(1.047)	3.755	2.708
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	37.741	29.565	(7.934)	(14)	100%	(14)	(7.913)	13.872	5.959
ILLIMITÉ	5.200	4.191	(1.128)	(1)	100%	(1)	(1.126)	1.126	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	47.439	38.206	(9.584)	2	100%	2	(9.576)	9.576	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	246	365	143	(0)	100%	(0)	143	-	143
LACRIMA EMPREEN. IMOB. L	92.351	72.541	(22.083)	67	100%	67	(22.108)	43.330	21.222
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.200	67.669	31.719	(21)	100%	(21)	31.740	-	31.740
MAIS RECANTO DA TAQUARA	14.956	16.306	1.228	(3)	100%	(3)	1.231	1.251	2.482
MASSIMO ALTO DA MOOCA	231	455	(101)	(4)	100%	(4)	(98)	98	-
MONT SERRAT	176	46	(89)	(0)	100%	(0)	(89)	89	-
NATURA RECREIO	6.419	9.256	3.147	(1)	100%	(1)	3.148	-	3.148
NEO RIBEIRÃO	52.695	42.085	(12.312)	(2)	100%	(2)	(12.309)	21.079	8.770
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	14.860	3.044	(12.196)	(12)	100%	(12)	(12.184)	12.184	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	71.802	71.715	724	6	100%	6	718	27.820	28.538
PAES DE BARROS/ SP	153	305	153	-	100%	-	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	2.882	1.130	(3.564)	(152)	100%	(0)	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	17.541	7.311	(9.958)	(77)	100%	(77)	(9.871)	12.434	2.563
PARQUE LARANJEIRAS	18.032	21.119	2.257	31	100%	31	2.223	-	2.223
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	59.407	37.742	(21.471)	28	100%	28	(21.499)	28.606	7.108
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	67	5	(0)	100%	(0)	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	390.041	401.044	23.842	(358)	100%	(358)	24.307	106.329	130.636
PERSONA VENTURA	79.966	64.363	(15.563)	(3)	100%	(3)	(27.109)	38.697	11.588
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.750	350	(3.495)	(1)	100%	(1)	(3.494)	3.494	-
PIER RESIDENCIAS	27.160	43.363	17.547	(5)	100%	(5)	17.553	-	17.553
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	97.551	48.517	(636)	(42)	100%	(42)	(593)	593	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	49	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.635	32.935	8.045	(3)	100%	(3)	8.043	-	8.043
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	60.653	57.323	(3.469)	(3)	100%	(3)	(3.466)	3.466	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	13.142	8.287	(4.552)	12	100%	12	(4.560)	4.560	-
REGIÃO DOS LAGOS	2.110	960	(232)	-	50%	(0)	(116)	116	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	34.086	33.469	(629)	(0)	100%	(0)	(628)	628	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.811	6.601	1.210	13	100%	13	(788)	788	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.071	8.584	8.065	(0)	100%	(0)	8.065	-	8.065

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Descrição	Março - 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	67.392	7.835	(55.959)	(26)	100%	(26)	(55.876)	55.876	-
ROSSI 145	22.651	20.907	(1.544)	7	100%	7	(1.549)	10.339	8.790
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	77.157	75.187	(2.495)	(7)	100%	(7)	(2.485)	22.050	19.564
ROSSI ANDRADAS OFFICE	16.413	9.255	(13.356)	(13)	100%	(13)	(13.330)	19.730	6.401
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	11.308	3.558	(21.477)	(302)	100%	(302)	(21.175)	21.175	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.496	38.693	19.193	2	100%	2	19.191	-	19.191
ROSSI ATUAL BACACHERI	20.572	16.084	(4.804)	(66)	100%	(66)	(4.733)	11.750	7.017
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	32.893	12.581	(21.237)	0	100%	0	(21.237)	27.099	5.862
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	37.896	2.726	(35.919)	(412)	100%	(412)	(35.503)	35.503	-
ROSSI COSMOPOLITAN	9	8	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.440	51.913	16.293	(26)	100%	(26)	16.319	-	16.319
ROSSI DIAMOND FLAT	15.084	12.629	(2.117)	(0)	100%	(0)	(2.115)	6.763	4.648
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	177.319	64.329	(115.419)	(5.028)	100%	(5.023)	(110.281)	110.281	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	9	9	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	16.155	19.876	3.717	0	100%	0	3.720	3.148	6.868
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.509	7.315	(5.578)	(14)	100%	(14)	(5.563)	5.563	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	7.020	4.402	(3.306)	(1)	100%	(1)	(3.305)	3.305	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	32.727	8.120	(1)	100%	(1)	8.112	-	8.112
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	28.356	26.504	(1.749)	(6)	100%	(6)	(1.743)	11.056	9.313
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.680	98.763	41.856	(25)	100%	(25)	41.866	-	41.866
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	15.305	14.749	(372)	92	100%	92	(464)	7.658	7.194
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.536	2.513	(18.427)	(0)	100%	(0)	(18.427)	18.427	-
ROSSI ITAPETI 792	47.044	23.039	(23.929)	(37)	100%	(37)	(23.859)	33.481	9.622
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	32.153	43.150	11.152	5	100%	5	11.147	480	11.628
ROSSI LITORÂNEO	12.038	12.330	(2.782)	(33)	100%	(33)	(2.745)	2.745	-
ROSSI MAIS	36.874	28.464	(46.171)	(424)	100%	(424)	(45.747)	45.747	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.554	9.619	1.085	(37)	100%	(37)	1.121	600	1.721
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	22.211	22.723	631	(1)	100%	(1)	632	9.930	10.562
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.459	52.216	20.627	(0)	100%	(0)	20.616	-	20.616
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	19.117	8.459	(3)	100%	(3)	8.454	-	8.454
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	10.068	17.162	7.082	16	100%	16	7.066	1.172	8.238
ROSSI MAIS HORIZONTES	12.473	8.169	(6.810)	(51)	100%	(51)	(6.752)	6.752	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	32.830	8.197	(27.147)	(10)	100%	(10)	(27.109)	27.109	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	4.650	1.221	(11.219)	(140)	100%	(140)	(11.079)	11.079	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	31.806	13.336	(55.108)	(677)	100%	(677)	(54.376)	54.376	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.157	15.389	980	(72)	100%	(72)	1.051	-	1.051
ROSSI MAIS POESIA	31.019	20.654	(11.201)	(7)	100%	(7)	(11.183)	18.168	6.985
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	101.395	38.196	(63.473)	50	100%	50	(63.523)	75.912	12.388
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	49.252	31.777	(17.696)	(4)	100%	(4)	(17.661)	30.370	12.709
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	18.530	14.501	(3.102)	13	100%	13	(3.115)	7.689	4.575
ROSSI MAIS SANTOS	115.292	74.149	(52.967)	(1.638)	100%	(1.636)	(51.258)	70.498	19.240
ROSSI MAIS SINTONIA	32.479	15.770	(17.221)	457	100%	456	(17.660)	22.811	5.151
ROSSI MONTÊS	10.966	729	(10.214)	0	100%	0	(10.214)	10.214	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	36.437	15.016	(23.826)	(912)	100%	(911)	(22.891)	22.891	-
ROSSI MULTI BUSINESS	70.473	62.227	(12.219)	(37)	100%	(37)	(12.170)	22.994	10.824
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	215.862	344.848	120.217	736	100%	(0)	119.389	758	120.147
ROSSI ÓPERA PRIMA	21.075	5.392	(16.001)	(8)	100%	(8)	(15.977)	16.637	660
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	72.042	62.840	(8.211)	(1)	100%	(1)	(8.207)	8.207	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	54.745	42.591	(12.144)	(28)	100%	(28)	(12.104)	12.104	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.059	14.317	4.926	(1)	100%	(1)	4.923	-	4.923
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.666	58.979	(20.682)	0	100%	0	(20.682)	36.242	15.560
ROSSI RESERVA	79.360	62.732	(42.505)	(2.219)	100%	(2.217)	(40.234)	52.368	12.134
ROSSI REVIVA - COND. 02	77.544	33.280	(44.012)	(2)	100%	(2)	(44.010)	56.680	12.670
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L'	1.212	297	537	807	100%	807	(270)	270	-
ROSSI SPLENDORE	61.965	36.804	(25.890)	3	100%	3	(25.867)	41.537	15.669
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.593	172.400	50.750	(1)	100%	(1)	50.751	-	50.751
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.824	12.845	6.041	(0)	100%	(0)	6.041	-	6.041
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.459	28	(13.408)	0	100%	0	(13.395)	13.395	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	4.974	1.077	(3.509)	4	100%	4	(3.513)	3.513	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	35.624	21.923	(3.309)	(312)	100%	(312)	(2.994)	13.028	10.034
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	31.667	23.238	(8.669)	41	100%	41	(8.717)	16.164	7.447
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	76.829	13.304	(64.261)	(199)	100%	(199)	(64.062)	64.062	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L'	42.209	77.065	34.194	118	100%	118	34.042	-	34.042
TOTALITÉ	13.488	13.286	(253)	(1)	100%	(1)	(252)	554	302
TRIO RIBEIRÃO PRETO	29.813	25.673	(4.804)	(1)	100%	(1)	(4.803)	4.803	-
VIA OFFICE	9.094	6.555	(8.137)	23	100%	23	(8.153)	12.346	4.194
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	1	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	68.451	35.185	(37.148)	9	100%	9	(37.154)	50.614	13.460
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.496	244.200	100.323	(0)	100%	(0)	100.223	-	100.223
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.759	137.742	55.096	(1)	100%	(1)	55.096	-	55.096
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.137	6.268	3.131	(0)	100%	(0)	3.131	-	3.131
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.534	25.051	12.531	0	100%	0	12.531	-	12.531
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.744	35.296	16.547	(0)	100%	(0)	16.547	-	16.547

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Março - 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	89	135	4	(1)	100%	(1)	5	8	13
VINTAGE	13.925	22.853	8.768	8	100%	8	8.760	23	8.783
VISTA MARINA	3.077	6.088	2.471	(7)	100%	(7)	2.477	-	2.477
VIVA SUDOESTE	2	1	(1)	(0)	100%	(0)	(1)	1	-
BARRA MAIS	35.650	35.521	(59)	110	100%	110	(169)	3.843	3.674
COREOPI SIS EMPREENDIMENTO	210.436	203.029	(6.642)	(12)	100%	(12)	(6.631)	11.800	5.169
LIBERTÁ RESORT	3.206	3.815	240	(5)	100%	(5)	245	-	245
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.795.335	1.764.793	4.779	8.865	98%	726	(5.756)	180.955	171.176
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	924	-	924
Subtotal Controladas	7.479.388	6.661.295	(883.820)	(926)		(9.637)	(892.692)	2.384.203	1.487.487
Março - 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	18.136	26.915	6.529	(0)	70%	(0)	4.570	1.361	5.931
PASSEIO EMBARÉ	44.100	50.203	5.857	-	50%	-	2.928	7.921	10.849
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	75	29	(20)	(0)	50%	8.130	(10)	10	13.704
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	62.311	77.146	12.365	(0)		8.130	9.204	9.292	32.198
Março - 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	-	-	-	-	28%	0	6.834	0	6.836
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		0	6.834	0	6.836
Total Controladora	7.541.699	6.738.441	(871.455)	(926)		(1.507)	(883.488)	2.393.494	1.519.686
Total Consolidado	62.311	77.146	12.365	(0)		8.130	16.038	9.292	39.035

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Anexo II

Resumo das principais informações de partes relacionadas em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Março de 2025				Dezembro de 2024			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	9.825	-	-	-	9.824	-	-	-
ALTOS DO FAROL	15.694	-	-	-	15.693	-	-	-
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.311	-	-	-	1.311	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	5.773	-	-	-	5.773	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	34.396	-	-	-	34.396	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	13.470	-	-	-	13.466	-	-	-
ART STUDIOS	28.679	-	-	-	28.849	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	71.274	-	-	-	71.274	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.596	-	-	-	28.596	-	-	-
ATUAL MORADA	8.411	-	-	-	8.410	-	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	-	183	-	-	-	160	-	-
BUSINESS COMPLETO	4.716	-	-	-	4.709	-	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	2.765	-	-	-	2.765	-	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	7.376	-	-	-	7.376	-	-	-
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	46	-	-	-	46	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.558	-	-	-	25.558	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMELIAS	-	6.097	-	-	-	6.102	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	1.739	-	-	-	1.734	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.225	-	-	-	13.224	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.078	-	-	-	79.077	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	16.278	-	-	-	15.921	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	6.728	-	-	-	6.728	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	68	-	-	-	68	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	28.246	-	-	-	28.249	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	2.310	-	-	-	2.310	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	23.970	-	-	-	23.969	-	-	-
FIATECI	50.872	-	-	-	50.865	-	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	207	-	-	-	207	-	-	-
GARDEN UP	-	655	-	-	-	655	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	1.361	-	-	-	1.358	-	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.386	-	-	-	1.386	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	1.017	-	-	-	1.052	-	-
HORIZON JARDINS	-	5.278	-	-	-	5.328	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	-	2.448	-	-	-	2.450	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	904	-	-	-	899	-	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	8.013	-	-	-	8.009	-	-	-
ILLIMITÉ	1.109	-	-	-	1.109	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.192	-	-	-	9.342	-	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	-	111	-	-	-	111	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	21.235	-	-	-	21.235	-	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.323	-	-	-	32.171	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	1.352	-	-	-	1.356	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	114	-	-	-	114	-	-	-
MONT SERRAT	89	-	-	-	89	-	-	-
NATURA RECREIO	-	2.736	-	-	-	2.736	-	-
NEO RIBEIRÃO	10.664	-	-	-	10.650	-	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	11.886	-	-	-	11.860	-	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	2	-	-	-	24	-	-	-
PAES DE BARROS/ SP	-	153	-	-	-	153	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	2.135	-	-	-	2.135	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	10.302	-	-	-	10.297	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	21.696	-	-	-	21.695	-	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	-	5	-	-	-	5	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	-	9.721	-	-	-	9.984	-	-
PERSONA VENTURA	15.602	-	-	-	15.599	-	-	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.498	-	-	-	3.497	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	14.969	-	-	-	14.970	-	-

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Descrição	Março de 2025				Dezembro de 2024			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	49.070	-	-	-	49.070	-	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	7.274	-	-	-	7.274	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	3.469	-	-	-	3.468	-	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	4.644	-	-	-	4.642	-	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	1.152	-	-	-	1.152	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	556	-	-	-	556	-	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.221	-	-	-	1.221	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	59.323	-	-	-	59.330	-	-	-
ROSSI 145	1.779	-	-	-	1.766	-	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	2.155	-	-	-	2.155	-	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	6.687	-	-	-	6.683	-	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	11.223	-	-	-	11.331	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.199	-	-	-	19.199	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	4.573	-	-	-	4.570	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	20.360	-	-	-	20.348	-	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	36.701	-	-	-	36.689	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	-	8	-	-	-	8	-	-
ROSSI CROMA	-	16.382	-	-	-	16.382	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	2.397	-	-	-	2.395	-	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	118.813	-	-	-	118.595	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	-	3.721	-	-	-	3.722	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	5.563	-	-	-	5.563	-	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	2.701	-	-	-	2.684	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	8.245	-	-	-	8.246	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	1.947	-	-	-	1.943	-	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	41.930	-	-	-	41.949	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	415	-	-	-	411	-	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.030	-	-	-	20.030	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	24.531	-	-	-	24.505	-	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	10.778	-	-	-	10.780	-	-
ROSSI LITORÂNEO	2.729	-	-	-	2.729	-	-	-
ROSSI MAIS	9.486	-	-	-	9.448	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	1.000	-	-	-	1.000	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	-	700	-	-	-	701	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	20.675	-	-	-	20.675	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	-	8.456	-	-	-	8.456	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	-	7.099	-	-	-	7.101	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	6.237	-	-	-	6.237	-	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	24.697	-	-	-	24.658	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	4.155	-	-	-	4.152	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	25.711	-	-	-	25.708	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	998	-	-	-	999	-	-
ROSSI MAIS POESIA	10.891	-	-	-	10.890	-	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	63.261	-	-	-	63.378	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	17.606	-	-	-	17.606	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	4.025	-	-	-	4.009	-	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	42.844	-	-	-	42.725	-	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	16.715	-	-	-	16.713	-	-	-
ROSSI MONTÊS	10.220	-	-	-	10.219	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	22.168	-	-	-	22.167	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	9.343	-	-	-	9.334	-	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	-	122.283	-	-	-	122.257	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	15.866	-	-	-	15.866	-	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	9.170	-	-	-	9.169	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	13.853	-	-	-	13.811	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÓXO	-	5.133	-	-	-	5.134	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	20.681	-	-	-	20.679	-	-	-
ROSSI RESERVA	21.097	-	-	-	21.071	-	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	44.570	-	-	-	44.567	-	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	206	-	-	-	206	-	-	-
ROSSI SPLENDORE	25.208	-	-	-	25.208	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.599	-	-	-	50.575	-	-

Notas ExplicativasROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias – ITRs individuais e consolidadas para o período de 3 meses findos em 31 de março de 2025
(Em milhares de Reais)

Descrição	Março de 2025				Dezembro de 2024			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.411	-	-	-	13.411	-	-	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	3.890	-	-	-	3.883	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	15.757	-	-	-	15.757	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	8.043	-	-	-	8.004	-	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	63.545	-	-	-	63.456	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	34.525	-	-	-	34.454	-	-
TOTALITÉ	243	-	-	-	243	-	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	5.133	-	-	-	5.091	-	-	-
VIA OFFICE	2.514	-	-	-	2.573	-	-	-
VICTORIA PARQUE	33.357	-	-	-	33.356	-	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	100.557	-	-	-	100.558	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	54.951	-	-	-	54.953	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	-	3.128	-	-	-	3.128	-	-
VILLA FLORA HORTOLANDIA - COND 4	-	12.517	-	-	-	12.517	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	-	16.546	-	-	-	16.546	-	-
VINTAGE	-	9.460	-	-	-	9.492	-	-
VISTA MARINA	-	2.449	-	-	-	2.449	-	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	40.544	-	-	-	44.784	-	-	-
Descrição	Março de 2025				Dezembro de 2024			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Não controladas								
BARRA MAIS	21	-	-	-	21	-	-	-
COREOPI SIS EMPREENDIMENTO	7.436	-	-	-	7.431	-	-	-
JARDIM LEOPOLDINA	-	8.573	-	8.573	-	8.573	-	8.573
LIBERTÁ RESORT	-	584	-	-	-	650	-	-
PARQUE LARANJEIRAS	444	-	-	-	565	-	-	-
PASSEIO EMBARÉ	-	6.000	-	6.001	-	6.000	-	6.000
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.040	-	-	-	6.041	-	-
VILA BOA VISTA	1	-	-	-	1	-	-	-
FAZENDA BOM SUCESSO	3.578	-	3.578	-	3.578	-	3.578	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	27	-	23	-	51	-	47	-
Total	1.556.327	698.806	3.602	14.573	1.560.450	698.644	3.625	14.573

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Negativa de Opinião

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS – ITR

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

Introdução

Fomos contratados para revisar as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (“Rossi” ou a “Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025, e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, com base em nossa revisão, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente).

Base para abstenção de conclusão

Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades

Conforme nota explicativa nº 1.4 às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, 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 de revisão, 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 apurados internamente em sua plenitude pela administração da Companhia. Desta forma, não nos foi possível concluir sobre a potencial existência de efeitos que poderiam resultar em distorções relevantes nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia em 31 de março de 2025, 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 março de 2025, apresenta na rubrica Empréstimos e Financiamentos, os saldos de R\$ 279.733 mil na controladora (R\$ 264.797 mil na controladora, em 31 de dezembro de 2024) e R\$ 407.047 mil no consolidado (R\$ 389.045 mil no consolidado), para os quais o auditor anterior não obteve respostas à totalidade das cartas de confirmações (circularizações) encaminhadas às instituições financeiras referentes aos saldos mentidos pela Companhia nas respectivas rubricas em sua auditoria das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2024. Adicionalmente, foram identificamos diferenças não conciliadas entre os registros contábeis e algumas respostas das cartas de confirmações, conforme reportado pelo auditor em seu relatório de auditoria sobre as referidas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2024.

De forma a endereçarmos esse assunto em nossa revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025 efetuamos o procedimento de confirmação dos saldos de empréstimos e financiamentos sobre os saldos de 31 de março de 2025, e não obtivemos as respostas. 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 informações contábeis intermediárias - ITRs, individuais e consolidados em 31 de março de 2025, bem como sobre os saldos comparativos em 31 de dezembro de 2024.

Abstenção de conclusão

Devido à relevância dos assuntos descritos na seção “Base para abstenção de conclusão”, não nos foi possível obter evidência apropriada e suficiente que proporcionasse base para expressar uma conclusão sobre as informações contábeis intermediárias referidas acima. Consequentemente, não expressamos conclusão sobre essas informações intermediárias contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR do trimestre findo em 31 de março de 2025.

Ênfases

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 1.1, 1.2 e 1.3 às informações contábeis intermediárias - ITRs, 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 março de 2025, a Companhia e suas controladas apresentam passivo circulante superior ao total do ativo circulante no montante de R\$ 776.961 mil na controladora (R\$ 772.444 mil na controladora, em 31 de dezembro de 2024) e R\$ 117.589 no consolidado (R\$ 91.971 mil no consolidado, em 31 de dezembro de 2024), além de prejuízos acumulados de R\$ 3.461.085 mil na controladora e no consolidado (R\$ 3.431.884 mil na controladora e no consolidado em 31 de dezembro de 2024). 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 informações contábeis intermediárias - ITRs, 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

Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2024, e a revisão das demonstrações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, apresentados para fins de comparação foram conduzidos sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de revisão sem modificação datado de 15 de maio de 2024, e de auditoria com abstenção de opinião em face dos mesmos assuntos descritos em nossa abstenção de opinião, com incerteza relevante em relação à continuidade operacional do negócio e Ênfases sobre as demonstrações do valor adicionado e reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, na data de 17 de março de 2026.

Demonstrações do valor adicionado

Fomos contratados para examinar, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, 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 informações contábeis intermediárias - ITRs, individuais e consolidadas 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 concluirmos se 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 informações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Consequentemente, não expressamos uma conclusão sobre elas.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

Rbordignon Auditores
Independentes Sociedade Simples Ltda.
CRC 2SP023701/O-8

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

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 informações contábeis intermediárias - ITRs - individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 31 de março de 2025.

São Paulo, 26 de maio de 2026.

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

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 referentes as informações contábeis intermediárias - ITRs, individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 26 de maio de 2026.

A Diretoria Executiva