Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 5

Demonstração do Resultado Abrangente 6

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025 9

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024 10

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 11

Demonstração de Valor Adicionado 12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 13

Balanço Patrimonial Passivo 14

Demonstração do Resultado 16

Demonstração do Resultado Abrangente 17

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025 20

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024 21

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 22

Demonstração de Valor Adicionado 23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho 25

Notas Explicativas 45

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Com Ressalva 109

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 114

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) 115

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 116

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 117

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	20.272.198
Preferenciais	0
Total	20.272.198
Em Tesouraria	
Ordinárias	245.081
Preferenciais	0
Total	245.081

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	3.214.069	3.189.656	3.178.251
1.01	Ativo Circulante	22.319	29.292	78.256
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	406	170	279
1.01.03	Contas a Receber	10.923	12.518	26.551
1.01.03.01	Clientes	10.923	12.518	26.551
1.01.04	Estoques	10.833	15.442	48.773
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	10.833	15.442	48.773
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	157	1.162	2.653
1.01.08.03	Outros	157	1.162	2.653
1.01.08.03.02	Outros Créditos	157	1.162	2.653
1.02	Ativo Não Circulante	3.191.750	3.160.364	3.099.995
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.608.743	1.628.649	1.579.971
1.02.01.04	Contas a Receber	20.758	22.042	17.209
1.02.01.04.01	Clientes	20.758	22.042	17.209
1.02.01.05	Estoques	15.508	15.508	15.508
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	15.508	15.508	15.508
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.542.368	1.560.450	1.523.801
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.542.368	1.560.450	1.523.801
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.109	30.649	23.453
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	30.109	30.649	23.453
1.02.02	Investimentos	1.582.687	1.531.192	1.519.911
1.02.02.01	Participações Societárias	1.582.687	1.531.192	1.519.911
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	17.703	17.704	27.609
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.564.984	1.513.488	1.492.302
1.02.03	Imobilizado	320	523	113
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	320	523	113

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	3.214.069	3.189.656	3.178.251
2.01	Passivo Circulante	841.594	801.736	1.174.865
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	668	562	614
2.01.01.01	Obrigações Sociais	668	562	614
2.01.02	Fornecedores	26.153	5.500	9.627
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	26.153	5.500	9.627
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.635	1.504	162.982
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.635	1.504	162.982
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.635	1.504	162.982
2.01.05	Outras Obrigações	813.138	794.170	1.001.642
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	709.392	698.645	719.323
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	709.392	698.645	719.323
2.01.05.02	Outros	103.746	95.525	282.319
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	15.905	12.891	243.933
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	29	68	206
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	7.606	7.801	26.821
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	80.206	74.765	11.359
2.02	Passivo Não Circulante	3.284.122	3.144.761	2.845.494
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	328.018	263.293	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	328.018	263.293	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	328.018	263.293	0
2.02.02	Outras Obrigações	82.622	91.781	77.624
2.02.02.02	Outros	82.622	91.781	77.624
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	51.250	57.827	2.931
2.02.02.02.06	Fornecedores	11.200	20.246	24.168
2.02.02.02.07	Obrigações com credores do PRJ	20.172	13.708	50.525
2.02.03	Tributos Diferidos	332.554	315.539	317.231
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	332.554	315.539	317.231

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.04	Provisões	2.540.928	2.474.148	2.450.639
2.02.04.02	Outras Provisões	2.540.928	2.474.148	2.450.639
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	83.562	52.146	57.144
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	2.457.366	2.422.002	2.393.495
2.03	Patrimônio Líquido	-911.647	-756.841	-842.108
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.844	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.587.444	-3.431.884	-3.517.151

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.270	52.242	-1.768
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.342	-33.311	3.916
3.03	Resultado Bruto	2.928	18.931	2.148
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-98.592	18.651	-361.845
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.383	-22.954	-2.886
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.495	-14.018	-26.384
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-14.608	-8.456	-15.396
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-2.658	-5.401	-10.060
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-229	-161	-928
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-91.845	72.849	-200.382
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	16.131	-17.226	-132.193
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-95.664	37.582	-359.697
3.06	Resultado Financeiro	-42.816	46.001	942.791
3.06.01	Receitas Financeiras	52.657	169.173	1.009.632
3.06.02	Despesas Financeiras	-95.473	-123.172	-66.841
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-138.480	83.583	583.094
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-17.080	1.684	-317.102
3.08.02	Diferido	-17.080	1.684	-317.102
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-155.560	85.267	265.992
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-155.560	85.267	265.992
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-8,1921	4,4903	14,0077
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-8,1921	4,4903	14,0077

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-155.559	85.267	265.992
4.03	Resultado Abrangente do Período	-155.559	85.267	265.992

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-28.961	57.688	-17.721
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-64.998	222.608	-158.644
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	-138.479	83.583	583.094
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	228	161	928
6.01.01.03	Perda Estimada em créditos de liquidação duvidosa	-8.952	-12.004	-1.670
6.01.01.04	Provisões para riscos	31.416	-4.998	23.691
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	-16.130	17.227	132.194
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-104	-146	-64
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	65.215	101.712	35.234
6.01.01.13	Baixa na venda de ativo imobilizado e intangível	0	0	485
6.01.01.14	Ajuste a valor presente	0	0	-932.653
6.01.01.15	Baixa de depósitos judiciais	540	4.896	117
6.01.01.19	Provisão para perda ao valor recuperável de estoques	64	2.006	0
6.01.01.20	Provisão para distratos de vendas - Imóveis a Comercializar	1.204	30.171	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	36.037	-164.920	140.923
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	11.831	21.204	16.861
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	3.342	1.154	-1.888
6.01.02.05	Aumento (redução) nos Demais Ativos	1.006	-10.599	125
6.01.02.07	Redução de Impostos e Contribuições	-3.563	-176.146	139.439
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	23.421	-533	-13.614
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-27	-573	-26
6.02.03	Aquisição de Bens do Imobilizado	-27	-573	-26
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	29.224	-57.224	17.663
6.03.01	Transações com partes relacionadas	28.829	-57.327	19.287
6.03.05	Aumento de capital	754	0	0
6.03.07	Captações - dívida	0	632	0
6.03.08	Amortizações - dívida	-359	-529	-1.624
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	236	-109	-84

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	170	279	363
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	406	170	279

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	754	0	0	0	0	754
5.04.01	Aumentos de Capital	754	0	0	0	0	754
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-155.560	0	-155.560
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-155.560	0	-155.560
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.844	20.953	0	-3.587.444	0	-911.647

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	-18.118	30.996	-20.397
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-5.374	-428	-2.417
7.01.02	Outras Receitas	-22.423	-792	-17.994
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	9.679	32.216	14
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-85.893	30.803	-70.852
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.342	-33.311	3.916
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-83.551	64.114	-74.768
7.03	Valor Adicionado Bruto	-104.011	61.799	-91.249
7.04	Retenções	-229	-161	-928
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-229	-161	-928
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-104.240	61.638	-92.177
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	68.908	151.970	879.717
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	16.131	-17.227	-132.193
7.06.02	Receitas Financeiras	52.777	169.197	1.011.910
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-35.332	213.608	787.540
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-35.332	213.608	787.540
7.08.01	Pessoal	6.173	5.453	5.345
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.670	4.060	4.082
7.08.01.02	Benefícios	1.285	1.139	961
7.08.01.03	F.G.T.S.	218	254	302
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.482	-426	449.240
7.08.02.01	Federais	18.215	-645	449.043
7.08.02.03	Municipais	267	219	197
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	95.573	123.314	66.963
7.08.03.01	Juros	95.473	123.173	66.840
7.08.03.02	Aluguéis	100	141	123
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-155.560	85.267	265.992
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-155.560	85.267	265.992

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	436.124	458.067	552.395
1.01	Ativo Circulante	125.778	185.653	309.186
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.430	2.175	1.842
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.345	27.868	16.013
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	8.345	27.868	16.013
1.01.02.01.03	Empréstimos e Recebíveis	8.345	27.868	16.013
1.01.03	Contas a Receber	20.147	32.066	54.071
1.01.03.01	Clientes	20.147	32.066	54.071
1.01.04	Estoques	88.438	119.999	221.654
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	88.438	119.999	221.654
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.418	3.545	15.606
1.01.08.03	Outros	2.418	3.545	15.606
1.01.08.03.02	Outros Créditos	2.418	3.545	15.606
1.02	Ativo Não Circulante	310.346	272.414	243.209
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	193.296	205.437	202.276
1.02.01.04	Contas a Receber	28.556	37.240	32.967
1.02.01.04.01	Clientes	28.556	37.240	32.967
1.02.01.05	Estoques	129.416	129.416	129.416
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	129.416	129.416	129.416
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.619	3.625	3.627
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.619	3.625	3.627
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	31.705	35.156	36.266
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	31.705	35.156	36.266
1.02.02	Investimentos	116.730	66.454	40.820
1.02.02.01	Participações Societárias	116.730	66.454	40.820
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	116.730	66.454	40.820
1.02.03	Imobilizado	320	523	113
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	320	523	113

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	436.124	458.067	552.395
2.01	Passivo Circulante	263.195	277.624	797.892
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	668	562	614
2.01.01.01	Obrigações Sociais	668	562	614
2.01.02	Fornecedores	36.529	8.385	12.444
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	36.529	8.385	12.444
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	12.473	61.253	308.144
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	12.473	61.253	308.144
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	12.473	61.253	308.144
2.01.05	Outras Obrigações	213.525	207.424	476.690
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.537	14.573	14.883
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.537	14.573	14.883
2.01.05.02	Outros	198.988	192.851	461.807
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	0	0	154
2.01.05.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	47.249	41.751	342.348
2.01.05.02.08	Impostos e Contribuições Diferidos	5.329	5.906	9.868
2.01.05.02.09	Outras Contas a Pagar	68.092	70.429	98.078
2.01.05.02.10	Obrigações com credores do PRJ	78.318	74.765	11.359
2.02	Passivo Não Circulante	1.085.592	938.297	598.347
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	441.971	327.792	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	441.971	327.792	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	441.971	327.792	0
2.02.02	Outras Obrigações	166.558	168.480	136.647
2.02.02.02	Outros	166.558	168.480	136.647
2.02.02.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	51.435	59.923	6.805
2.02.02.02.05	Outras a pagar	0	0	27
2.02.02.02.07	Fornecedores	11.200	20.273	24.168
2.02.02.02.08	Obrigações com credores do PRJ	103.923	88.284	105.647

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.03	Tributos Diferidos	360.078	346.669	355.567
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	360.078	346.669	355.567
2.02.04	Provisões	116.985	95.356	106.133
2.02.04.02	Outras Provisões	116.985	95.356	106.133
2.02.04.02.04	Provisões para Garantias de Obras	0	0	328
2.02.04.02.05	Provisões para Riscos	107.804	86.044	96.513
2.02.04.02.06	Provisão para Perda de Investimentos	9.181	9.312	9.292
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-912.663	-757.854	-843.844
2.03.01	Capital Social Realizado	2.654.844	2.654.090	2.654.090
2.03.02	Reservas de Capital	20.953	20.953	20.953
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-49.154	-49.154	-49.154
2.03.02.07	Remuneração em Ações	70.107	70.107	70.107
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.587.444	-3.431.884	-3.517.151
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.016	-1.013	-1.736

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	25.852	146.362	9.917
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-24.019	-120.418	-22.864
3.03	Resultado Bruto	1.833	25.944	-12.947
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-81.136	40.752	-330.127
3.04.01	Despesas com Vendas	-15.307	-41.266	-6.540
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.571	-14.115	-26.526
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-14.684	-8.553	-15.538
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-2.658	-5.401	-10.060
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-229	-161	-928
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-98.665	70.519	-311.912
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	50.407	25.614	14.851
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-79.303	66.696	-343.074
3.06	Resultado Financeiro	-60.980	16.571	944.462
3.06.01	Receitas Financeiras	50.510	177.457	1.047.716
3.06.02	Despesas Financeiras	-111.490	-160.886	-103.254
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-140.283	83.267	601.388
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.280	2.723	-336.770
3.08.01	Corrente	-1.418	-7.933	-1.296
3.08.02	Diferido	-13.862	10.656	-335.474
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-155.563	85.990	264.618
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-155.563	85.990	264.618
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-155.560	85.267	256.087
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-3	723	-1.384
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-8,1921	14,0077	13,4861
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-8,1921	14,0077	13,4861

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-155.563	85.990	264.618
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-155.563	85.990	264.618
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-155.560	85.267	265.992
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-3	723	-1.374

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.010	25.025	8.388
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-95.827	138.691	-272.469
6.01.01.01	(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-140.283	83.267	601.388
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	225	161	926
6.01.01.03	Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa	-22.322	-58.061	-25.159
6.01.01.04	Provisões para riscos	21.760	-10.432	56.730
6.01.01.05	Provisão para garantias de obras	0	-328	-521
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	-50.405	-25.614	-14.851
6.01.01.10	Impostos e contribuições diferidos	-1.030	-2.204	-1.678
6.01.01.11	Juros e encargos financeiros, líquidos	76.357	117.668	64.580
6.01.01.13	Baixa de ativo imobilizado e intangível	0	2	485
6.01.01.14	Ajuste a Valor Presente	0	0	-968.038
6.01.01.15	Baixa de Depósitos Judiciais	7.740	10.395	13.669
6.01.01.18	Provisão para perdas ao valor recuperável de estoques	-718	-53.968	0
6.01.01.20	Provisão para para distratos de vendas - Imóveis a Comercializar	12.849	77.805	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	90.817	-113.666	281.034
6.01.02.02	Redução (aumento) em Contas a Receber de Clientes	42.925	75.793	52.579
6.01.02.03	Redução (aumento) em Imóveis a Comercializar	19.430	53.007	158.196
6.01.02.05	Redução (aumento) nos Demais Ativos	-3.162	2.776	-4.407
6.01.02.06	Aumento (redução) de Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	0	-154	0
6.01.02.07	Aumento (redução) de Impostos e Contribuições	-4.408	-255.412	145.984
6.01.02.08	Aumento (redução) de Adiantamento de Clientes	0	0	-111.516
6.01.02.09	Aumento (redução) dos Demais Passivos	36.032	10.324	40.198
6.01.03	Outros	0	0	-177
6.01.03.01	Juros pagos	0	0	-177
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	19.500	-12.428	-11.274
6.02.02	Resgate de (aplicação em) títulos e valores mobiliários	19.523	-11.855	-11.248
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado	-23	-573	-26

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-10.235	-12.265	1.585
6.03.01	Transações com partes relacionadas	-31	-309	4.345
6.03.05	Aumento de capital	754	0	0
6.03.07	Captações - dívida	0	633	0
6.03.08	Amortizações - dívida	-10.958	-12.589	-2.760
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.255	332	-1.301
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.175	1.843	3.143
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.430	2.175	1.842

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	-1.012	-757.853
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	-1.012	-757.853
5.04	Transações de Capital com os Sócios	754	0	0	0	0	754	0	754
5.04.01	Aumentos de Capital	754	0	0	0	0	754	0	754
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-155.560	0	-155.560	-3	-155.563
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-155.560	0	-155.560	-3	-155.563
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.654.844	20.953	0	-3.587.444	0	-911.647	-1.015	-912.662

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	-5.634	137.765	-73.350
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-4.957	15.131	-4.959
7.01.02	Outras Receitas	-26.259	25.438	-81.719
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	25.582	97.196	13.328
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-115.573	-88.562	-147.605
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-24.019	-120.418	-22.864
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-91.554	31.856	-124.741
7.03	Valor Adicionado Bruto	-121.207	49.203	-220.955
7.04	Retenções	-229	-161	-928
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-229	-161	-928
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-121.436	49.042	-221.883
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	101.088	203.213	1.064.915
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	50.407	25.614	14.851
7.06.02	Receitas Financeiras	50.681	177.599	1.050.064
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-20.348	252.255	843.032
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-20.348	252.255	843.032
7.08.01	Pessoal	6.171	5.447	5.349
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.667	4.054	4.085
7.08.01.02	Benefícios	1.286	1.139	962
7.08.01.03	F.G.T.S.	218	254	302
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.452	-212	469.688
7.08.02.01	Federais	16.176	-1.530	468.099
7.08.02.03	Municipais	1.276	1.318	1.589
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	111.592	161.029	103.377
7.08.03.01	Juros	111.492	160.888	103.254
7.08.03.02	Aluguéis	100	141	123
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-155.563	85.991	264.618
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-155.560	85.267	265.992

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-3	724	-1.374

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

São Paulo, 18 de agosto de 2026. A Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial
(B3: RSID3; Bloomberg: RSID3 BZ Equity)
Anuncia os resultados referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

RSID3: R$ 1,60 por ação

Total de ações: 20.272.204

Valor de Mercado: R$ 32,4 MM

Teleconferência

25 de agosto de 2026
Em Português
16:00 (Brasília) / 15:00 (US ET)
Link de acesso ao webcast:
Inscrição no Webinar - Zoom

Replay disponível no site de RI da Companhia:
http://ri.rossiresidencial.com.br/

Equipe de Relações com Investidores

ri@rossiresidencial.com.br

+55 (11) 4058-2502

SUMÁRIO

Mensagem da CEO	**3**
Recuperação Judicial	**4**
Indicadores Financeiros	**6**
Desempenho Operacional	**7**
Estoque	8
Desempenho Financeiro	**9**
Receita Líquida	9
Lucro e Margem Bruta	9
Despesas Operacionais	10
Resultado Financeiro	11
Contas a Receber	12
Imóveis a Comercializar	12
Endividamento	**13**
Relacionamento com Auditores Independentes	**15**
Anexo I – Demonstração de Resultado	**16**
Anexo II – Balanço Patrimonial	**17**
Anexo III – Estoque 100%	**18**
Glossário	**19**

MENSAGEM DA CEO

A divulgação destas demonstrações financeiras ocorre em um contexto substancialmente diferente daquele observado no início do exercício. Durante o ano 2025 e no decorrer do ano de 2026, a Companhia avançou em diversas frentes relacionadas à sua reorganização societária, operacional e financeira, alcançando marcos relevantes que contribuíram para o fortalecimento de sua estrutura corporativa, a redução de incertezas e o aprimoramento de sua governança.

Entre os principais avanços, destaca-se a apresentação, em dezembro de 2025, da proposta de Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial, elaborada com o objetivo de adequar o fluxo de pagamento dos credores quirografários, preservando as demais condições originalmente aprovadas. A aprovação dessa proposta pelos credores, conforme Assembleia Geral realizada em 14 de agosto de 2026, representou mais uma etapa importante na continuidade da reestruturação econômico-financeira do Grupo Rossi e no alinhamento das obrigações financeiras à capacidade de geração de caixa da Companhia.

Também merece destaque a celebração de acordos entre acionistas, administradores, ex-administradores e Companhia voltados ao encerramento de litígios societários e arbitrais relevantes, contribuindo para a redução de contingências, o fortalecimento da segurança jurídica e o direcionamento dos esforços da Administração para a execução de suas prioridades estratégicas. Paralelamente, foram concluídos os trabalhos de apuração e revisão conduzidos com apoio de assessores independentes, reforçando os mecanismos de controle, transparência e governança adotados pela Companhia.

Sob a perspectiva operacional, a Administração manteve sua estratégia de simplificação da estrutura organizacional, controle rigoroso de despesas e otimização dos ativos remanescentes. Em 2025, a Companhia registrou receita operacional líquida consolidada de R$ 25,9 milhões, compatível com o estágio atual de suas operações e com o cenário de restrições ainda inerente ao processo de recuperação. Ao mesmo tempo, os esforços voltados à monetização de ativos, gestão de estoques, recuperação de créditos e administração de contingências permitiram a continuidade da geração de caixa operacional e a preservação de valor para todos os stakeholders.

Embora a Companhia ainda enfrente desafios relevantes relacionados à sua estrutura patrimonial e à execução das medidas previstas em seu processo de Recuperação Judicial, a Administração entende que os avanços alcançados ao longo de 2025 e 2026 representam passos consistentes para a consolidação de sua trajetória de estabilização. Permanecemos comprometidos com elevados padrões de governança, transparência e conformidade, bem como com a implementação de iniciativas voltadas ao fortalecimento da estrutura de capital, à geração sustentável de caixa e à retomada gradual da criação de valor para nossos acionistas.

Maria Pia de Orleans e Bragança
CEO

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Histórico da Recuperação Judicial

Conforme previamente divulgado ao mercado, na data de 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 seu grupo econômico.

O pedido de Recuperação Judicial foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juizado e também 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;
- 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, sendo este 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 recuperadas; (ii) a demonstração de sua viabilidade econômica; e (iii) o laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos.

A Companhia convocou, então, seus credores para a Assembleia Geral de Credores ("Assembleia") a ser realizada no dia 15 de agosto de 2023, em primeira convocação e, caso não houvesse quórum nesta primeira data, em segunda convocação, no dia 22 de agosto de 2023.

No dia 22 de agosto de 2023, após a instalação da Assembleia e apresentação do plano de recuperação judicial pelos representantes da Companhia, a maioria dos credores deliberou e aprovou a suspensão da assembleia e sua retomada nos dias 18 de outubro de 2023 e 08 de novembro de 2023, às 11:00 horas, sessão na qual a maioria dos credores presentes aprovou o Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Em 07 de dezembro de 2023, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo proferiu a sentença homologatória do Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Desta forma, conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial da Companhia, os credores tiveram 15 dias para exercer a opção de pagamento, esse prazo se encerrou no dia 28 de dezembro de 2023. O Relatório de Controle das Opções de Pagamento escolhidas pelos credores foi apresentada nos autos pelo Administrador Judicial no dia 29 de janeiro de 2024.

Em junho de 2024, a Companhia realizou os primeiros pagamentos aos credores no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, por meio da dação de unidades destinadas aos credores classe III, opção B. Posteriormente,

em julho do mesmo ano, foram realizados os primeiros pagamentos em espécie, atendendo aos credores que selecionaram a alternativa de quitação em recursos monetários.

Em 05 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou proposta de Aditamento ao Plano de RJ, com o único objetivo de readequar o fluxo de 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.

A Assembleia Geral de Credores ocorreu em 18 de maio de 2026, em primeira convocação, e 28 de maio de 2026, em segunda convocação, quando ocorreu a sua instalação. A maioria dos credores em votação aprovou a suspensão da Assembleia Geral de credores para os dias 27 de julho de 2026 e 14 de agosto de 2026.

Em 14 de agosto de 2026 o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial foi posto para deliberação dos credores na Assembleia Geral de Credores quando restou aprovado por 92,31% por cabeça e 84,54% do total dos créditos presentes, marcando mais uma etapa na continuidade da Reestruturação do Grupo Rossi.

INDICADORES FINANCEIROS

R$ MM	4T25	4T24	Var. (4T25 x 4T24)
Desempenho Financeiro			
Receita Líquida	25,9	146,4	-82,3%
Margem Bruta[1]	7,1%	17,7%	-10,6 p.p.
Margem Bruta (ex juros) [2]	15,9%	21,6%	-5,7 p.p.
EBITDA Ajustado [3]	-76,8	52,2	-247,0%
Margem EBITDA Ajustada [3]	-297,0%	67,1%	-542,5%
Lucro (Prejuízo) Líquido	-172,9	85,3	-302,8%
Margem Líquida	-668,8%	58,3%	-727,1 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa (% Rossi)	-11,3	-7,3	-53,2%

[1] Consolidado conforme CPCs19 (R2) e 36 (R3), referentes às empresas controladas.

[2] Margem Bruta excluindo juros apropriados ao custo.

[3] EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada pelas despesas que não representam desembolso efetivo de caixa e itens não recorrentes. A reconciliação com o EBITDA conforme Instrução nº CVM 156/2022 está disponível no glossário ao final deste documento.

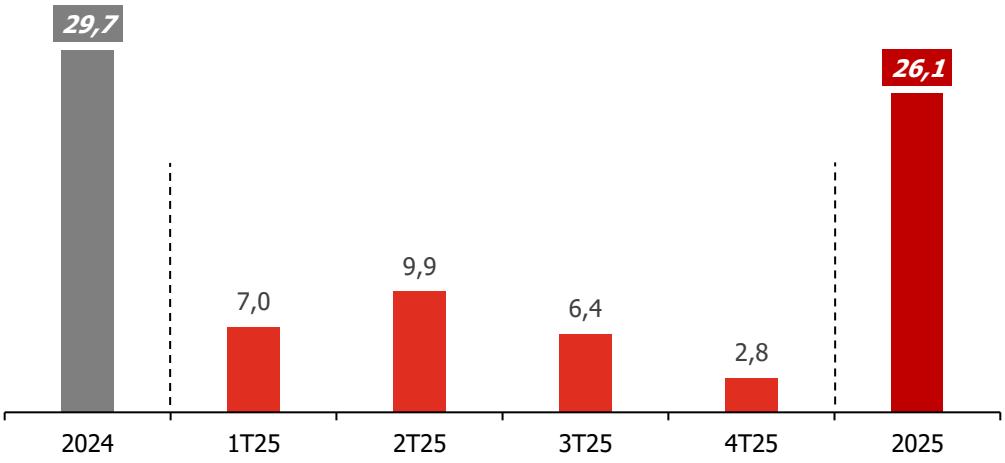
DESEMPENHO OPERACIONAL

As métricas operacionais apresentadas neste release de resultados são calculadas segundo a visão proporcional.

VENDAS CONTRATADAS

No trimestre, as vendas brutas contratadas totalizaram R$ 2,8 milhões, uma redução de 56,2%, na parte Rossi, se comparado ao 3T25. Já no acumulado do ano de 2025, as vendas atingiram R$ 26,1 milhões na parte Rossi, uma queda de 12,1% comparada ao mesmo período do ano anterior.

Vendas Brutas - R$ milhões



O comportamento das vendas está diretamente associado ao contexto da Recuperação Judicial, especialmente às medidas judiciais relacionadas aos créditos concursais, que impactam a viabilidade da operacionalização das vendas dos estoques.

Mesmo diante desse cenário desafiador, a Companhia tem envidado esforços contínuos para a comercialização de seus estoques, buscando maximizar a geração de caixa e capturar oportunidades de mercado.

As tabelas a seguir apresentam o detalhamento das vendas brutas contratadas, tanto com base na participação da Rossi nos projetos quanto na visão 100%, segmentada por região metropolitana, neste quarto trimestre de 2025:

Vendas Brutas 4T25 (100%) | R$ MM	Pronto	Total
Outras Regiões	1,5	1,5
São Paulo	0,7	0,7
Norcon Rossi - Aracaju	0,3	0,3
Campinas	0,2	0,2
Total	**2,8**	**2,8**

Vendas Brutas 4T25 (% Rossi) | R$ MM	Pronto	Total
Outras Regiões	1,5	1,5
São Paulo	0,7	0,7
Norcon Rossi - Aracaju	0,3	0,3
Campinas	0,2	0,2
Total	**2,8**	**2,8**

ESTOQUE

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

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R$ MM)					
Linha de Produtos	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	Total
Convencional	4,5	5,3	1,9	3,1	24,1	38,9
Comercial	0,6	30,8	-	-	-	31,4
Segmento Econômico	4,1	0,3	-	-	-	4,4
Loteamento	-	-	-	-	-	-
Total	**9,1**	**36,5**	**1,9**	**3,1**	**24,1**	**74,7**

Estoque % Rossi	Status Empreendimento (R$ MM)	
Linha de Produtos	Pronto	Total
Convencional	38,9	38,9
Comercial	31,4	31,4
Segmento Econômico	4,4	4,4
Loteamento	-	-
Total	**74,7**	**74,7**

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

Estoque % Rossi	Ano de Lançamento (R$ MM)					
Região Metropolitana	2010 e ant.	2011	2012	2013	2014	Total
Outras Regiões	6,3	33,1	-	2,1	-	41,5
Porto Alegre	0,0	3,0	0,4	0,4	23,8	27,6
São Paulo	2,2	-	1,5	-	0,3	4,0
Manaus	0,2	0,5	-	-	-	0,7
Norcon Rossi - Aracaju	-	-	-	0,5	-	0,5
Campinas	0,3	-	-	-	-	0,3
Total	**9,1**	**36,5**	**1,9**	**3,1**	**24,1**	**74,7**

Estoque % Rossi	Status Empreendimento (R$ MM)	
Região Metropolitana	Pronto	Total
Outras Regiões	41,5	41,5
Porto Alegre	27,6	27,6
São Paulo	4,0	4,0
Manaus	0,7	0,7
Norcon Rossi - Aracaju	0,5	0,5
Campinas	0,3	0,3
Total	**74,7**	**74,7**

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

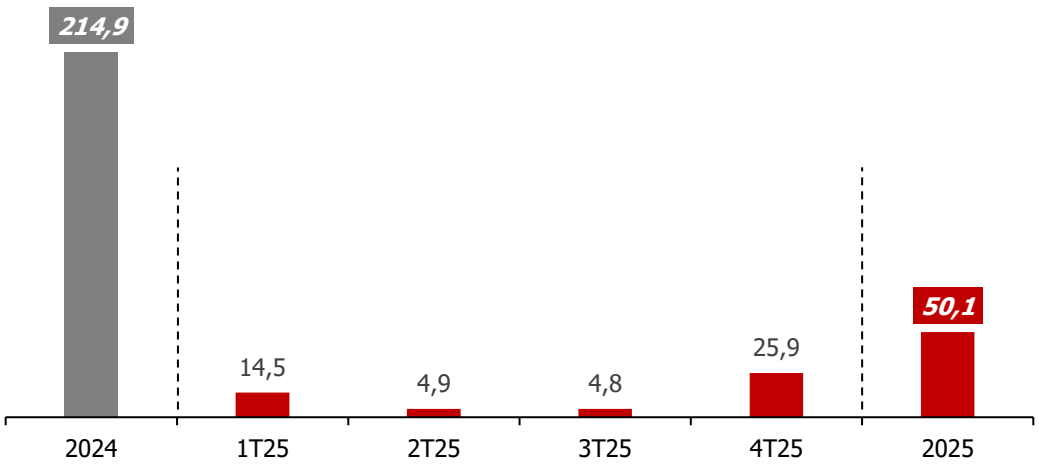
DESEMPENHO FINANCEIRO

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

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida proveniente da venda de imóveis e serviços, reconhecida pela evolução das obras ("PoC"), totalizou R$ 25,9 milhões no 4T25.

Receita Líquida - R$ milhões



CUSTO DOS IMÓVEIS E SERVIÇOS VENDIDOS

O custo dos imóveis e serviços atingiu um valor de R$ 24,0 milhões neste quarto trimestre.

R$ MM	4T25	4T24	Var. (4T25 x 4T24)
Obras + Terrenos	5,5	37,0	-85,1%
Provisão para distrato	12,8	77,8	-83,5%
Encargos financeiros	5,7	5,7	0,0%
Custos dos imóveis e serviços	**24,0**	**120,4**	**-80,1%**

LUCRO E MARGEM BRUTA

No 4T25, o lucro bruto foi de R$ 1,8 milhões, enquanto o lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros alocados ao custo, foi de R$ 7,5 milhões.

R$ MM	4T25	4T24	Var. (4T25 x 4T24)
Lucro Bruto	1,8	25,9	-92,9%
Margem Bruta (%)	7,1%	17,7%	-10,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado[1]	7,5	31,6	-76,3%
Margem Bruta Ajustada (%)	29,0%	21,6%	7,4 p.p.

(1) Lucro bruto ajustado: exclui os encargos financeiros

DESPESAS OPERACIONAIS

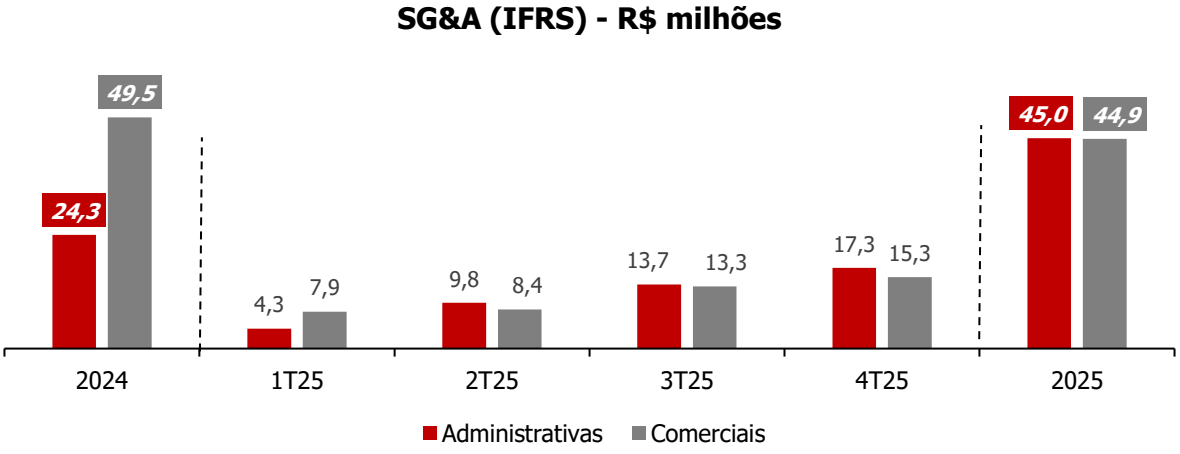
De acordo com o IFRS, as despesas administrativas totalizaram R$ 17,3 milhões neste quarto trimestre de 2025, registrando um aumento de 24,3% em relação ao mesmo período de 2024.

Já as despesas comerciais totalizaram R$ 15,3 milhões.

IFRS

R$ MM	4T25	4T24	Var. (4T25 x 4T24)
Administrativas (a)	17,3	14,0	24,3%
Comerciais (b)	15,3	41,3	-62,9%
Administrativas / Receita Líquida	67,1%	9,5%	57,5 p.p.
Comerciais / Receita Líquida	59,2%	28,2%	31,0 p.p.
(a) + (b)	**32,6**	**55,2**	**-40,9%**
(a) + (b) / Receita Líquida	**126,3%**	**37,7%**	**88,6 p.p.**

O gráfico abaixo demonstra a evolução do SG&A, na visão IFRS:



OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras despesas operacionais líquidas totalizaram R$ 98,7 milhões negativos neste quarto trimestre, ante a receita de R$ 70,5 milhões apurado no mesmo período do ano anterior.

EBITDA

O EBITDA ajustado deste 4º trimestre de 2025 foi de R$ 76,8 milhões negativos. Apresentando uma variação negativa em relação ao 4T24, conforme demonstrado na tabela abaixo:

R$ MM	4T25	4T24	Var. (4T25 x 4T24)
Lucro (Prejuízo) Líquido	-172,9	85,3	-302,8%
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	61,0	-16,6	-468,0%
(+) Provisão IR e Contribuição Social	15,3	-2,7	-661,1%
(+) Depreciação e Amortização	0,2	0,2	42,2%
(+/-) Minoritários	17,3	0,7	2299,2%
EBITDA[1]	**-79,1**	**66,9**	**-218,3%**
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	2,3	5,7	-59,6%
(+/-) Plano de Opções	0,0	0,0	n.d.
EBITDA Ajustado[2]	**-76,8**	**72,5**	**-205,9%**
Margem EBITDA Ajustado (%)	-297,0%	49,5%	-346,5 p.p.

[1] EBITDA conforme instrução CVM 156/2022.

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

Os principais impactos no EBITDA estão descritos nas seções anteriores: Lucro Bruto, Despesas Operacionais e Outras Receitas/Despesas Operacionais Líquidas.

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2025 foi negativo em R$ 61,0 milhões. Em comparação com o resultado de R$ 16,6 milhões registrado no mesmo período do ano anterior.

R$ MM	4T25	4T24	Var. (4T25 x 4T24)
Receitas Financeiras	50,5	177,5	-71,5%
Despesas Financeiras	-111,5	-160,9	-30,7%
Resultado Financeiro	**-61,0**	**16,6**	**-468,0%**

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

No 4T25, a Rossi apurou um prejuízo líquido de R$ 172,9 milhões, ante o lucro de R$ 85,3 milhões apurado no mesmo período de 2024.

R$ MM	4T25	4T24	Var. (4T25 x 4T24)
Lucro (Prejuízo) Líquido	**-172,9**	**85,3**	**302,8%**

RESULTADO A APROPRIAR

Devido à conclusão de todas as obras da Companhia, não há mais custo a incorrer em 2025 e, consequentemente, também já não há mais resultado a apropriar.

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes, em IFRS, totalizou R$ 48,7 milhões no 4º trimestre de 2025, registrando uma variação negativa de 26,6% em relação ao trimestre anterior.

R$ MM	4T25	3T25	Var. (4T25 x 3T25)
Curto Prazo	20,4	30,8	**-33,6%**
Unidades em obras	-	-	n.d.
Unidades prontas	92,6	104,9	-11,8%
Provisão para distrato	(77,3)	(79,3)	-2,6%
Terrenos a receber	5,1	5,1	0,0%
Longo Prazo	28,3	35,6	**-20,6%**
Unidades em obras		-	n.d.
Unidades prontas	6,1	7,0	-12,8%
Provisão para distrato	(5,1)	(5,3)	-3,7%
Terrenos a receber	27,3	33,9	-19,5%
Total	**48,7**	**66,4**	**-26,6%**
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	-	-	n.d.
Longo Prazo	-	-	n.d.
Total	-	-	**n.d.**
Total do contas a receber	**48,7**	**66,4**	**-26,6%**

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A tabela a seguir detalha os Imóveis a Comercializar contabilizados ao preço de seu custo histórico. Com a conclusão e entrega das últimas obras e com a reestruturação das dívidas financeiras contratadas junto ao banco Bradesco e Banco do Brasil, não há mais estoque de imóveis em construção e nem juros capitalizados, atrelados ao banco de terrenos da Companhia.

R$ MM	4T25	3T25	Var. (4T25 x 3T25)
Imóveis concluídos	41,4	47,9	-13,5%
Imóveis em construção	-	-	n.d.
Terrenos para futuras incorporações	129,4	129,4	0,0%
Provisão para distrato	47,0	48,3	-2,6%
Total	**217,9**	**225,6**	**-3,4%**

ENDIVIDAMENTO

Na visão IFRS, a Rossi encerrou o 4T25 com uma posição de caixa de R$ 14,8 milhões e endividamento total de R$ 439,7 milhões, representando um aumento de 2,6% em relação ao trimestre anterior.

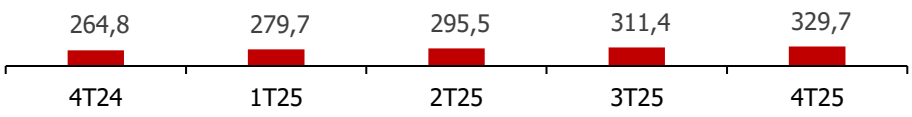
R$ MM	4T25	3T25	Var. (4T25 x 3T25)
Curto Prazo	**12,5**	**17,4**	**-28,3%**
Financiamento para construção	10,8	16,0	-32,4%
SFH	10,8	16,0	-32,4%
CCB [1]	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	0,2	0,2	0,0%
Cessão de Crédito	1,4	1,1	24,4%
Longo Prazo	**442,0**	**430,3**	**2,7%**
Financiamento para construção	114,0	120,2	-5,2%
SFH	114,0	120,2	-5,2%
CCB [1]	0,0	0,0	n.d.
Capital de Giro	328,0	310,0	5,8%
Cessão de Crédito	0,0	0,0	n.d.
Dívida Bruta	**454,4**	**447,6**	**1,5%**
Disponibilidades financeiras	14,8	19,2	-23,2%
Dívida Líquida	**439,7**	**428,4**	**2,6%**
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**
Geração (Consumo) de Caixa	**-11,3**	**-20,3**	**-44,6%**

CCB[1] - Cédulas de Crédito Bancário

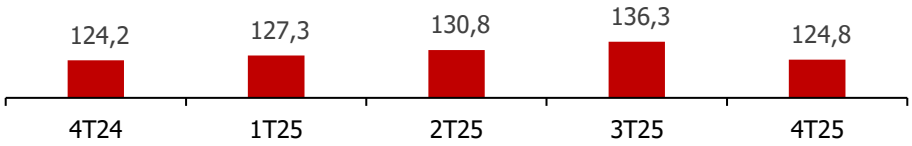
Ao longo de 2021 e 2022, a Companhia conduziu, com êxito, o processo de reestruturação e quitação de alguns dos seus contratos de dívida corporativa, contratados junto ao Bradesco. Esta quitação foi realizada, principalmente, utilizando o caixa originado na alienação dos ativos que compunham a cesta de garantias destas mesmas dívidas e através de descontos financeiros obtidos junto aos bancos.

Desde então, as variações apresentadas, trimestre a trimestre, no saldo das dívidas da Companhia referem-se aos juros acruados no período e às amortizações realizadas através da venda e repasse dos seus ativos garantidores. Estes efeitos podem ser mais bem observados nos gráficos abaixo:

Evolução do Endividamento Corporativo IFRS -R$ milhões



Evolução do Endividamento de SFH IFRS -R$ milhões



Mantendo a transparência na divulgação de informações que permitam aos agentes econômicos entenderem a situação atual das operações da Rossi, as tabelas a seguir apresentam o endividamento da companhia em duas visões complementares ao IFRS: (i) 100% das empresas, independentemente do critério de consolidação do IFRS, e (ii) participação proporcional da Rossi nos empreendimentos:

IFRS

R$ MM	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Dívida Bruta	**389,0**	**407,0**	**426,3**	**447,6**	**454,4**
Disponibilidades financeiras	30,0	25,9	18,2	19,2	14,8
Dívida Líquida	**359,0**	**381,1**	**408,1**	**428,4**	**439,7**
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	**(7,3)**	**(22,1)**	**(27,0)**	**(20,3)**	**(11,3)**
Geração (Consumo) de Caixa LTM					**(80,7)**

100%

R$ MM	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Dívida Bruta	**389,0**	**407,0**	**426,3**	**447,6**	**454,4**
Disponibilidades financeiras	30,1	26,2	25,1	19,3	14,8
Dívida Líquida	**359,0**	**380,9**	**401,2**	**428,4**	**439,6**
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	**(7,3)**	**(21,9)**	**(20,3)**	**(27,2)**	**(11,2)**
Geração (Consumo) de Caixa LTM					**(80,7)**

PROPORCIONAL

R$ MM	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Dívida Bruta	**389,0**	**407,0**	**426,3**	**447,6**	**454,4**
Disponibilidades financeiras	30,1	50,0	25,1	19,3	39,5
Dívida Líquida	**359,0**	**357,1**	**401,2**	**428,4**	**415,0**
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**	**n.d.**
Geração (Consumo) de Caixa no trimestre	**(7,3)**	**1,9**	**(44,1)**	**(27,2)**	**13,4**
Geração (Consumo) de Caixa LTM					**(56,0)**

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

ANEXO I | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE (R$ mil)	4T25	4T24	Var. (4T25 x 4T24)
Receita Operacional Bruta			
Venda de imóveis e serviços	-4.957	15.131	-133%
Provisão para distrato	30.410	131.132	-77%
Impostos sobre vendas	399	99	303%
Receita Operacional Líquida	**25.852**	**146.362**	**-82%**
Custo dos imóveis e serviços	**-24.019**	**-120.418**	**80%**
Obras e terrenos	-5.509	-36.953	85%
Provisão para distrato	-12.849	-77.805	83%
Encargos financeiros	-5.660	-5.660	0%
Lucro Bruto	**1.833**	**25.944**	**-93%**
Margem Bruta	**7,1%**	**17,7%**	**-11 p.p.**
Margem Bruta (ex juros)	**29,0%**	**21,6%**	**7 p.p.**
Despesas Operacionais	**-81.136**	**40.752**	**-299%**
Administrativas	-17.342	-13.954	-24%
Comerciais	-15.307	-41.266	63%
Depreciação e Amortização	-229	-161	-42%
Resultado de Equivalência Patrimonial	50.407	25.614	97%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-98.665	70.519	-240%
Lucro antes do Resultado Financeiro	**-79.303**	**66.696**	**-219%**
Resultado Financeiro	**-60.980**	**16.571**	**-468%**
Receita Financeira	50.510	177.457	-72%
Despesa Financeira	-111.490	-160.886	31%
Lucro (Prejuízo) Operacional	**-140.283**	**83.267**	**-268%**
Margem Operacional	**-542,6%**	**56,9%**	**-600 p.p.**
Provisão para IR e Contribuição Social	-1.418	-7.933	82%
IR e Contribuição Social Diferido	-13.862	10.656	-230%
Minoritários	-17.346	-723	-2299%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	**-172.909**	**85.267**	**-303%**

ANEXO II | BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R$ mil)	4T25	3T25	Var. (4T25 x 3T25)
Circulante			
Caixa e equivalentes	6.430	9.161	-29,8%
Títulos e valores mobiliários	8.345	10.070	-17,1%
Contas a receber de clientes	20.147	30.764	-34,5%
Imóveis a comercializar	88.438	96.188	-8,1%
Outros créditos	2.418	2.718	-11,0%
Total do ativo circulante	**125.778**	**148.901**	**-15,5%**
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	28.556	35.587	-19,8%
Imóveis a comercializar	129.416	129.416	0,0%
Depósitos judiciais	31.705	34.863	-9,1%
Partes relacionadas	3.619	3.649	-0,8%
Adiantamento a parceiros de negócios	0	0	n.d.
Impostos e contribuições diferidos	0	0	n.d.
Investimentos	116.730	83.337	40,1%
Imobilizado	320	378	-15,3%
Intangível	0	0	n.d.
Total do Não Circulante	**310.346**	**287.230**	**8,0%**
Total do Ativo	**436.124**	**436.131**	**0,0%**

Passivo (R$ mil)	4T25	3T25	Var. (4T25 x 3T25)
Circulante			
Financiamento para construção - crédito imobiliário	12.473	17.388	-28,3%
Fornecedores	36.528	29.873	22,3%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	78.318	83.536	-6,2%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.d.
Salários e encargos sociais	668	868	-23,0%
Impostos e contribuições a recolher	47.249	44.114	7,1%
Participação dos adm. e empregados a pagar	0	0	n.d.
Adiantamento de cliente	0	0	n.d.
Partes relacionadas	14.537	14.538	0,0%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	5.329	5.537	-3,8%
Outras contas a pagar	68.092	66.636	2,2%
Total do Circulante	**263.194**	**262.490**	**0,3%**
Não Circulante			
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	441.971	430.260	2,7%
Fornecedores	11.201	19.576	-42,8%
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	103.923	101.708	2,2%
Adiantamento de cliente	0	0	n.d.
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	0	n.d.
Impostos e contribuições a recolher	51.435	54.387	-5,4%
Provisões para riscos	107.804	91.440	17,9%
Provisões para garantias de obras	0	0	n.d.
Impostos e contribuições diferidos	360.078	356.483	1,0%
Provisões para perdas de investimento	9.181	9.205	-0,3%
Outras contas a pagar	0	0	n.d.
Total do Não Circulante	**1.085.593**	**1.063.059**	**2,1%**
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.654.844	2.654.090	0,0%
Ações em tesouraria	-49.154	-49.154	0,0%
Reservas de capital	70.107	70.107	0,0%
Lucro (Prejuízo) acumulado	-3.587.442	-3.563.445	0,7%
Total do Patrimônio Líquido	**-911.645**	**-888.402**	**2,6%**
Participação dos não controladores	-1.018	-1.016	0,2%
Total do Passivo	**436.124**	**436.131**	**0,0%**

ANEXO III – Estoque 100%

VGV (R$ milhões) – 100%		
Região	**Pronto**	**Total Geral**
Brasília	34,0	34,0
Porto Alegre	24,6	24,6
Rio de Janeiro	3,6	3,6
Xangri-Lá	3,0	3,0
Curitiba	1,8	1,8
São Paulo	1,6	1,6
Santos	1,5	1,5
Itaboraí	0,9	0,9
Nísia Floresta	0,6	0,6
Aracaju	0,5	0,5
Manaus	0,5	0,5
Guarulhos	0,4	0,4
Barueri	0,3	0,3
Ribeirão Preto	0,3	0,3
Cuiabá	0,3	0,3
Florianópolis	0,2	0,2
Ananindeua	0,2	0,2
São José dos Campos	0,2	0,2
Valparaíso de Goiás	0,1	0,1
Betim	0,1	0,1
Salvador	0,0	0,0
Total Geral	**74,7**	**74,7**

GLOSSÁRIO

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

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

EBITDA – Lucro Líquido do exercício ajustado ao imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização e dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos. A metodologia do cálculo do EBITDA da Rossi está de acordo com a definição adotada pela CIV, conforme Instrução nº CVM 156 de 1 de agosto de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Recuperação Judicial – Processo adotado por empresa em dificuldades financeiras, supervisionado e homologado pela Justiça. O objetivo da Recuperação Judicial é garantir o funcionamento e a continuidade operacional da empresa, ao mesmo tempo em que permite que essa renegocie e salde as dívidas existentes junto aos seus credores, sejam eles fornecedores, clientes ou colaboradores.

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

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

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

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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

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

Notas Explicativas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

ROSSI RESIDENCIAL S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Notas Explicativas

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 3
Demonstração dos resultados 12
Demonstração das mutações do passivo a descoberto 14
Demonstração dos fluxos de caixa- 15
Demonstração do valor adicionado 16
1. Contexto operacional 17
2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis 21
3. Caixa e equivalentes de caixa 32
4. Títulos e valores mobiliários 32
5. Contas a receber de clientes 32
6. Imóveis a comercializar 33
7. Investimentos e Provisão para perdas de investimentos 34
8. Empréstimos e financiamentos 35
9. Obrigações com credores do PRJ 37
10. Impostos e contribuições a recolher 40
11. Outras contas a pagar 40
12. Provisões para riscos 40
13. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos 43
14. Partes relacionadas 45
15. Receita de vendas / Provisão de distratos 46
16. Custo dos imóveis vendidos / reversão de provisão de distratos 47
17. Receitas (Despesas) 47
18. Resultado financeiro 48
19. Passivo a descoberto 48
20. Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa 49
21. Seguros 50
22. Instrumentos financeiros 50
23. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 55
24. Eventos Subsequentes 55

R.BORDIGNON

RBORDIGNON AUDITORES INDEPENDENTES SOCIEDADE SIMPLES LTDA.
CNPJ/MF sob nº47.569.752/0001-31
Av. Avenida Marques de São Vicente, nº 2219, 11º andar sala 1111
Água Branca - São Paulo - SP
CEP 05.036-040
www.rbordignon.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Rossi Residencial S.A – Em Recuperação Judicial ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do passivo a descoberto e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos assuntos descritos na seção "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Rossi Residencial S.A – Em Recuperação Judicial em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

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

Conforme mencionado na nota explicativa nº 8, o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025, apresenta na rubrica Empréstimos e Financiamentos, os saldos de R$ 329.653 mil na controladora (R$ 264.797 mil na controladora, em 31 de dezembro de 2024) e R$ 454.444 mil no consolidado (R$ 389.045 mil no consolidado, em 31 de dezembro de 2024), para os quais o auditor anterior não obteve respostas à totalidade das cartas de confirmações (circularizações) encaminhadas às instituições financeiras referentes aos saldos mantidos 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.

Nós, na qualidade de novos auditores da Companhia para o exercício de 31 de dezembro de 2025 em diante, e respectivas revisões trimestrais, não nos foi possível efetuar procedimentos de circularização dos saldos de empréstimos, especificamente para o Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal para a data base de 31 de dezembro de 2025. Em decorrência desses assuntos ficamos impossibilitados de concluir sobre os saldos de Empréstimos e Financiamentos ou de outras transações mantidas junto a estas Instituições Financeiras, que porventura não tenham sido devidamente registradas nas informações contábeis intermediárias - ITRs, individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2025, bem como sobre os saldos comparativos em 31 de dezembro de 2024.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas notas explicativas nº1.1. e 1.2., em 19 de setembro de 2022 a Companhia ajuizou 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 em 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.

A administração da Companhia vem envidando esforços nas negociações das principais dívidas extraconcursais não abarcadas pela Recuperação Judicial, de modo a cumprir com as determinações do Juiz em sua sentença homologatória. Tais negociações estão em estágio avançado e possibilitarão o prolongamento dos fluxos de pagamentos, além de concessões de descontos das dívidas e o aproveitamento de créditos tributários.

Ainda, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R$ 819.273 mil (R$ 772.444 mil em 31 de dezembro de 2024) na Controladora e R$ 137.415 mil (R$ 91.971 mil em 31 de dezembro de 2024) no Consolidado e passivo a descoberto de R$ 911.646 mil (R$ 756.841 mil em 31 de dezembro de 2024) na Controladora e R$ 912.662 mil (R$ 757.854 mil em 31 de dezembro de 2024) no Consolidado. Dessa forma, considerando sua situação patrimonial e financeira, e que a Companhia e suas controladas dependem do êxito na execução do PRJ e das negociações supramencionadas, a continuidade operacional da Companhia e de suas controladas ainda é incerta. Tal situação gera dúvida significativa de como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da Companhia ou por meio de venda de parte ou de todos os ativos. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto à liquidação e classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa opinião não está ressalvada em decorrência desse assunto.

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1. e 2.20., as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

1.1 Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.4 "Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades" às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração da Companhia conduziu, com o apoio de assessores independentes, apurações e investigação relacionadas a possíveis irregularidades e atos ilegais atribuídos a membros da administração anterior, bem como avaliou os potenciais efeitos desses assuntos sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Durante os períodos intermediários de 2025, a investigação e a avaliação de seus potenciais efeitos contábeis ainda se encontravam em andamento. Posteriormente, a investigação foi concluída pela Administração e, foi identificada a necessidade de complemento de provisão para riscos adicionais, tendo sido reconhecida nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Consideramos esse assunto como um dos principais assuntos de auditoria devido à natureza e relevância dos fatos objeto da investigação, ao grau de julgamento envolvido na avaliação de seus potenciais efeitos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluindo a avaliação da integridade das apurações realizadas, da mensuração e do reconhecimento das obrigações relacionadas aos assuntos investigados, bem como ao risco de que outros efeitos relevantes decorrentes desses assuntos não tivessem sido identificados ou adequadamente refletidos nas demonstrações financeiras.

Dessa forma, nossa abordagem de auditoria contemplou, entre outros aspectos, a avaliação do processo de investigação conduzido pela Administração e seus assessores independentes, incluindo o envolvimento de nossos especialistas forenses, com o objetivo de avaliar a abrangência dos procedimentos realizados e se os principais assuntos relacionados às possíveis irregularidades foram adequadamente considerados na investigação, bem como os correspondentes impactos contábeis e divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

i. Obtivemos entendimento sobre a natureza, o escopo, a metodologia e as conclusões das apurações e da investigação conduzidas pela Administração, incluindo a leitura e análise dos respectivos relatórios, documentos e demais evidências relevantes;

ii. Realizamos reuniões e indagações junto à Administração, aos responsáveis pela governança e aos assessores independentes envolvidos na investigação, para entendimento dos fatos identificados, das conclusões alcançadas e das medidas adotadas ou previstas pela Companhia;

iii. Envolvemos nossos especialistas forenses na avaliação dos trabalhos realizados no âmbito da investigação, incluindo a análise de sua abrangência, dos procedimentos executados e das evidências consideradas, com o objetivo de avaliar se os principais assuntos relacionados às possíveis irregularidades foram adequadamente contemplados;

iv. Avaliamos, com base nos resultados da investigação e demais evidências obtidas durante a auditoria, a existência de eventuais indícios de outros assuntos que pudessem resultar em impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas;

v. Avaliamos, com o envolvimento de nossos especialistas, quando aplicável, os critérios utilizados pela Administração para reconhecimento e mensuração da provisão adicional para contingências, incluindo a análise dos processos judiciais relacionados aos assuntos investigados e das avaliações efetuadas pela Administração e seus assessores jurídicos;

vi. Testamos o reconhecimento contábil da provisão e seus correspondentes impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2025; e

vii. Avaliamos a adequação e suficiência das divulgações efetuadas pela Companhia nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que o tratamento contábil dos efeitos identificados nas apurações e na investigação, incluindo o reconhecimento da provisão adicional para contingências, bem como as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras, são apropriados, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

1.2 Reestruturação financeira da Companhia e a sua continuidade operacional

Ao longo dos últimos anos, a Companhia vem buscando adequar o seu capital circulante líquido por diversos meios de negociação dos seus ativos e das suas dívidas. Durante o exercício de 2023, a Companhia obteve a homologação com ressalvas do seu Plano de Recuperação Judicial ("PRJ"), permitindo prolongamento substancial dos fluxos de pagamentos de suas dívidas.

Além das dívidas bancárias remanescentes, a Administração vem conduzindo negociações das dívidas tributárias e firmou acordo com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) permitindo a renegociação de todas as dívidas fiscais da Companhia, de âmbito federal, bem como de permitir a regularização da situação fiscal da Companhia perante a PGFN. 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.

No final do exercício de 2025, a Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral a apresentação de proposta de Aditamento ao Plano de RJ, com o único objetivo de readequar o pagamento dos credores quirografários, de modo que as demais condições de pagamento dos credores concursais se mantém integralmente preservadas. Dessa forma, a administração da 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.

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.

Devido aos impactos relevantes nas demonstrações financeiras e nos fluxos de caixa financeiro da Companhia, bem como assunto crítico na questão da continuidade de suas operações, este assunto foi considerado área crítica e de riscos em nossa abordagem de auditoria e um dos principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria foram conduzidos no sentido de avaliar se os passivos abarcados no PRJ estavam adequadamente registrados, classificados e mensurados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, bem como avaliar a adequação do uso pela administração da base contábil de continuidade operacional.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

i. Leitura e entendimento do Plano de Recuperação Judicial e da sentença homologatória junto a administração e seus assessores jurídicos;

ii. Confronto dos fluxos de pagamento com a lista de credores e suas correspondentes opções de pagamento realizadas;

iii. Análise das principais dívidas extraconcursais não abarcadas no PRJ e correspondentes impactos nos fluxos de caixa da Companhia, por meio de entendimento e verificação documental das negociações que estão sendo realizadas com os credores, com atenção à sua probabilidade de êxito;

iv. Entendimento e revisão das projeções de fluxos de caixa, elaboradas pela diretoria e aprovadas pelo conselho de administração, que incluem desafios dos seus pressupostos e testes substantivos de auditoria; e

v. Revisão das divulgações requeridas nas respectivas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as informações e registros do PRJ nas demonstrações financeiras estão consistentes e adequados, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Além disso, consideramos adequado o uso pela administração da base contábil de continuidade operacional, combinado com o descrito na seção “Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional”.

1.3 Provisões para riscos

A Companhia e suas controladas são parte passiva em processos administrativos e judiciais de natureza cível, trabalhista e fiscal que não foram abarcados no PRJ, cujos litigantes, dependendo dos desfechos desses processos, poderão ser incluídos ou não na lista de credores do PRJ. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões para riscos requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos, sendo assim, consideramos esta área como de risco e, portanto, um dos principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

i. Entendimento dos processos internos da Companhia relacionados à identificação e acompanhamento das demandas administrativas e judiciais em que ela e suas controladas são parte, bem como dos critérios adotados nas estimativas de perda para a mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados;

ii. Obtenção da lista de assessores jurídicos que representam a Companhia e suas controladas nos processos, com representação formal da administração;

iii. Confronto dos valores considerados pela administração para registro e/ou divulgação nas demonstrações financeiras com as cartas de confirmação dos assessores jurídicos, nas quais contém informações sobre os montantes envolvidos, avaliações de mérito e de riscos de perda, além da verificação dos dados e informações históricas;

iv. Avaliação se as divulgações efetuadas notas explicativas às demonstrações financeiras, estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores de riscos provisionados ou divulgados, sobre os principais processos envolvendo a Companhia e suas controladas.

Assim, com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as informações e registros apresentados nas demonstrações financeiras e nas notas explicativas estão consistentes e adequados, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação foram conduzidos sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com abstenção de opinião em face aos assuntos relacionados às "Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades", o racional do auditor anterior estava fundamentado na não conclusão das investigações internas por parte da administração da Companhia, 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

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião com ressalva. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião com ressalva. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de agosto de 2026.

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

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

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

	Nota explicativa	Controladora 2025	Controladora 2024	Consolidado 2025	Consolidado 2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	406	170	6.430	2.175
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	8.345	27.868
Contas a receber de clientes	5	10.923	12.518	20.147	32.066
Imóveis a comercializar	6	10.833	15.442	88.438	119.999
Outros créditos	-	157	1.162	2.418	3.545
		22.319	**29.292**	**125.778**	**185.653**
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	20.758	22.042	28.556	37.240
Imóveis a comercializar	6	15.508	15.508	129.416	129.416
Depósitos judiciais	12	30.109	30.649	31.705	35.156
Partes relacionadas	14	1.542.368	1.560.450	3.619	3.625
Investimentos	7a	1.582.687	1.531.192	116.730	66.454
Imobilizado	-	320	523	320	523
		3.191.750	**3.160.364**	**310.346**	**272.414**
Total do ativo		**3.214.069**	**3.189.656**	**436.124**	**458.067**

As notas explicativas da administração da Companhia são parte integrantes das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

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

	Nota explicativa	Controladora 2025	Controladora 2024	Consolidado 2025	Consolidado 2024
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	1.635	1.504	12.473	61.253
Fornecedores	-	26.151	5.500	36.527	8.385
Obrigações com credores do PRJ	9	80.206	74.765	78.318	74.765
Salários e encargos sociais	-	668	562	668	562
Impostos e contribuições a recolher	10	15.905	12.891	47.249	41.751
Partes relacionadas	14	709.392	698.645	14.537	14.573
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13a	29	68	5.329	5.906
Outras contas a pagar	11	7.606	7.801	68.092	70.429
		841.592	**801.736**	**263.193**	**277.624**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	328.018	263.293	441.971	327.792
Fornecedores	-	11.200	20.246	11.200	20.273
Obrigações com credores do PRJ	9	20.172	13.708	103.923	88.284
Impostos e contribuições a recolher	10	51.250	57.827	51.435	59.923
Provisões para riscos	12	83.562	52.146	107.804	86.044
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13a	332.554	315.539	360.078	346.669
Provisão para perdas em investimentos	7b	2.457.366	2.422.002	9.181	9.312
		3.284.123	**3.144.761**	**1.085.593**	**938.297**
Passivo a descoberto					
Capital social	19a	2.654.844	2.654.090	2.654.844	2.654.090
Ações em tesouraria	19a	(49.154)	(49.154)	(49.154)	(49.154)
Reserva de capital	19b	70.107	70.107	70.107	70.107
Prejuízos acumulados	-	(3.587.442)	(3.431.884)	(3.587.442)	(3.431.884)
		(911.646)	**(756.841)**	**(911.646)**	**(756.841)**
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(1.016)	(1.013)
		(911.646)	**(756.841)**	**(912.662)**	**(757.854)**
Total do passivo e passivo a descoberto		**3.214.069**	**3.189.656**	**436.124**	**458.067**

As notas explicativas da administração da Companhia são parte integrantes das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

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

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Receita de vendas / Provisão de distratos	15	5.270	52.242	25.852	146.362
Custo dos imóveis vendidos / Reversão de provisão de distratos	16	(2.342)	(33.311)	(24.019)	(120.418)
Resultado bruto		**2.928**	**18.931**	**1.833**	**25.944**
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas administrativas	17a	(14.608)	(8.456)	(14.684)	(8.553)
Despesas comerciais	17b	(5.383)	(22.954)	(15.307)	(41.266)
Administração e diretoria	14b	(2.658)	(5.401)	(2.658)	(5.401)
Depreciações e amortizações		(229)	(161)	(229)	(161)
Resultado de equivalência patrimonial	7	16.131	(17.226)	50.407	25.614
Outras receitas (despesas) liquidas	17c	(91.844)	72.849	(98.665)	70.519
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		**(95.663)**	**37.582**	**(79.303)**	**66.696**
Receitas financeiras	18	52.657	169.173	50.510	177.457
Despesas financeiras	18	(95.473)	(123.172)	(111.490)	(160.886)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		**(138.479)**	**83.583**	**(140.283)**	**83.267**
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	13d	-	-	(1.418)	(7.933)
Diferidos	13d	(17.080)	1.684	(13.862)	10.656
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		**(155.559)**	**85.267**	**(155.563)**	**85.990**
Resultado atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(155.559)	85.267
Acionistas não controladores		-	-	(4)	723
Resultado por ação atribuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R$ por ação)					
Básico	19c	(8,1921)	4,4903		
Diluído	19c	(8,1921)	4,4903		

As notas explicativas da administração da Companhia são parte integrantes das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

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

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	**01/01/2025 a 31/12/2025**	**01/01/2024 a 31/12/2024**	**01/01/2025 a 31/12/2025**	**01/01/2024 a 31/12/2024**
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		**(155.559)**	**85.267**	**(155.563)**	**85.990**
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente do período		**(155.559)**	**85.267**	**(155.563)**	**85.990**
Resultado abrangente do período atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(155.563)	85.267
Acionistas não controladores		-	-	(4)	723
Resultado abrangente por ação atribuído aos acionistas					
Da Companhia (expresso em R$ por ação)					
Básico	19c	(8,1921)	4,4903		
Diluído	19c	(8,1921)	4,4903		

As notas explicativas da administração da Companhia são parte integrantes das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração das mutações do passivo a descoberto
(Em milhares de Reais - R$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Passivo a descoberto	Patrimônio dos acionistas não controladores	Passivo a descoberto consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)	**2.654.090**	**(49.154)**	**70.107**	**(3.517.151)**	**(842.108)**	**(1.736)**	**(843.844)**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	85.267	85.267	724	**85.990**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**2.654.090**	**(49.154)**	**70.107**	**(3.431.884)**	**(756.841)**	**(1.012)**	**(757.854)**
Aumento de capital	754	-	-	-	754	-	**754**
Prejuízo do exercício	-	-	-	(155.559)	(155.559)	(4)	**(154.809)**
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**2.654.844**	**(49.154)**	**70.107**	**(3.587.443)**	**(911.646)**	**(1.016)**	**(912.662)**

As notas explicativas da administração da Companhia são parte integrantes das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(138.479)	83.583	(140.283)	83.267
Depreciações e amortizações	228	161	225	161
Perda esperadas de crédito / provisão para distratos	(8.952)	(12.004)	(22.322)	(58.061)
Provisão para distratos - Imóveis a comercializar	1.204	30.171	12.849	77.805
Provisões para riscos	31.416	(4.998)	21.760	(10.432)
Baixa de depósitos judiciais	540	4.896	7.740	10.395
Resultado de equivalência patrimonial	(16.130)	17.227	(50.405)	(25.614)
Impostos e contribuições diferidos	(104)	(146)	(1.030)	(2.204)
Provisão para perdas ao valor recuperável de estoques	64	2006	(718)	(53.968)
Juros e encargos financeiros líquidos	65.215	101.712	76.357	117.668
	(64.998)	**222.608**	**(95.827)**	**138.691**
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Redução (aumento) em contas a receber de clientes	11.831	21.204	42.925	75.793
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	3.342	1.154	19.430	53.007
Redução (aumento) nos demais ativos	1.007	(10.599)	(3.162)	2.776
Aumento (redução) de contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	-	(154)
Aumento (redução) de impostos e contribuições	(3.563)	(176.146)	(4.408)	(255.412)
Aumento (redução) dos demais passivos	23.421	(533)	36.032	10.325
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	**(28.960)**	**57.688**	**(5.010)**	**25.025**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Resgastes(aplicação) de títulos e valores mobiliários	-	-	19.523	(11.855)
Aquisição de bens do imobilizado	(27)	(573)	(23)	(573)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(27)**	**(573)**	**19.500**	**(12.428)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Transações com partes relacionadas	28.829	(57.327)	(31)	(309)
Aumento de Capital	754		754	
Captações	-	632	-	633
Pagamentos	(359)	(529)	(10.958)	(12.589)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	**29.224**	**(57.224)**	**(10.235)**	**(12.265)**
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	**236**	**(109)**	**4.255**	**333**
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	170	279	2.175	1.842
No fim do exercício	406	170	6.430	2.175
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	**236**	**(109)**	**4.255**	**333**

As notas explicativas da administração da Companhia são parte integrantes das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

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	(5.374)	(428)	(4.957)	15.131
Outras receitas (despesas)	(27.322)	(792)	(31.158)	25.438
Baixa (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	9.679	32.216	25.582	97.196
	(23.017)	**30.996**	**(10.533)**	**137.765**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(2.342)	(33.311)	(24.019)	(120.418)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(78.652)	64.114	(86.655)	31.856
	(80.994)	**30.803**	**(110.675)**	**(88.562)**
Valor adicionado bruto	**(104.012)**	**61.799**	**(121.207)**	**49.203**
Retenções				
Depreciações e amortizações	(229)	(161)	(229)	(161)
Valor líquido produzido pela entidade	**(104.241)**	**61.638**	**(121.435)**	**49.042**
Valor adicionado recebido em Transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	16.132	(17.227)	50.407	25.614
Receitas financeiras	52.777	169.197	50.681	177.599
	68.909	**151.970**	**101.088**	**203.213**
Valor adicionado total a distribuir	**(35.331)**	**213.608**	**(20.347)**	**252.255**
Distribuição do valor adicionado				
Despesas com pessoal				
Remuneração direta	4.670	4.060	4.670	4.054
Benefícios	1.284	1.139	1.284	1.139
F.G.T.S.	218	254	218	254
	6.172	**5.453**	**6.172**	**5.447**
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	18.215	(645)	16.173	(1.530)
Municipais	267	219	1.276	1.318
	18.482	**(426)**	**17.449**	**(212)**
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e despesas Bancárias	95.473	123.173	111.490	160.888
Aluguéis	100	141	100	141
	95.573	**123.314**	**111.590**	**161.029**
Remuneração de capitais próprios				
(Prejuízos incorridos) lucros retidos	(155.559)	85.267	(155.559)	85.267
	(155.559)	**85.267**	**(155.559)**	**85.267**
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(4)	724
	(35.331)	**213.608**	**(20.347)**	**252.255**

As notas explicativas da administração da Companhia são parte integrantes das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 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:

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 dezembro de 2025 é assim demonstrada:

Dívidas:	**CCB**	**SFH**	**Total**
Tipos de Garantia:			
Alienação fiduciária	327.948	-	327.948
Alienação fiduciária e hipoteca	-	124.790	124.790
Total	**327.948**	**124.790**	**452.738**

Nota explicativa nº 8

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 mantém 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.

Em 14 de agosto de 2026 o Aditamento ao Plano de RJ foi aprovado em Assembleia Geral de Credores pela maioria dos credores presentes e aguarda-se a homologação pelo poder judiciário.

1.3. Continuidade operacional

A Companhia e suas controladas apresentaram: (i) prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no montante de R$ 155.559 na controladora e R$155.563 no consolidado (lucro líquido de R$ 85.267 na controladora e de R$ 85.990 no consolidado, em 31 de dezembro de 2024); (ii) passivo a descoberto de R$ 911.646 na controladora e R$ 912.662 no consolidado (passivo a descoberto de R$ 756.841 na controladora e R$ 757.854 no consolidado, em 31 de dezembro de 2024); (iii) passivo circulante superior ao ativo circulante de R$ 819.273 na controladora e R$ 137.415 no consolidado (R$ 772.444 na controladora e R$ 91.971 no consolidado, 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 o 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. Maria Pia de Orleans e Bragança e do Sr. Fábio Gallo Garcia, o qual cumulou a função de membro do Conselho de Administração.

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

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

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.

Com a celebração dos acordos, a Companhia promoveu avaliação dos fatos, transações, documentos e informações produzidos no contexto dos procedimentos arbitrais e das investigações independentes realizadas, incluindo os relatórios técnicos apresentados por ambas as partes e a documentação suporte disponível.

No âmbito dessa avaliação, foram analisados os registros contábeis relacionados aos pagamentos realizados a ex-administradores, empresas relacionadas e partes relacionadas, operações envolvendo ativos imobiliários, registros de perdas e respectivos reflexos contábeis, societários e de divulgação.

Como resultado dessa análise, a Administração concluiu que todas as transações tratadas no âmbito dos procedimentos arbitrais estavam refletidas, em sua essência, nos registros contábeis da Companhia, não tendo sido identificadas evidências de operações extracontábeis, passivos não registrados ou perdas patrimoniais que demandassem reapresentação das demonstrações financeiras anteriormente emitidas.

A Administração concluiu, ainda, que os pagamentos classificados como prestação de serviços permanecem adequadamente registrados sob essa natureza contábil, não tendo sido identificados elementos fáticos e documentais suficientes que suportassem alteração dos critérios de reconhecimento originalmente adotados para tais operações ou para as operações com partes relacionadas analisadas.

Adicionalmente, considerando os elementos obtidos ao longo das análises realizadas, a Administração entendeu ser apropriada a reclassificação de determinados desembolsos para rubricas relacionadas à remuneração variável e bonificações, com o objetivo de aprimorar sua apresentação nas demonstrações financeiras. Tais reclassificações possuem natureza exclusivamente classificatória e não alteram a essência econômica das transações analisadas.

Em decorrência das conclusões alcançadas e da revisão das premissas utilizadas pela Companhia para estimativa da exposição potencial associada a tais pagamentos, a Administração concluiu que determinados valores objeto das reclassificações acima referidas deveriam compor a base utilizada para mensuração de suas provisões. Como resultado dessa revisão, a Companhia atualizou suas estimativas contábeis ao encerramento do exercício social de 2025 e reconheceu os efeitos correspondentes em suas provisões, refletindo sua melhor estimativa da exposição potencial associada aos riscos identificados, incluindo, quando aplicável, os respectivos encargos, multas e juros.

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

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

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

(i) Tem poder sobre a investida;

(ii) Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e

(iii) Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos variáveis.

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

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

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

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

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

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

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

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).
Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto.

2.4. Apresentação de demonstrações por segmento

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

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

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

2.6. Caixa e equivalente de caixa

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

2.7. Títulos e valores mobiliários

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

2.8. Contas a receber de clientes

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

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

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

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

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

2.9. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

2.10. Investimentos em coligadas e negócio em conjunto

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

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

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

Os resultados e os ativos e passivos de coligadas e “joint ventures” são incorporados nestas demonstrações financeiras consolidadas pelo método de equivalência patrimonial, exceto quando o investimento, ou uma parcela dele, é classificado como mantido para venda, caso em que ele é contabilizado de acordo com a IFRS 5 (equivalente ao NBC TG 31). De acordo com o método de equivalência patrimonial, esses investimentos são reconhecidos inicialmente no balanço patrimonial ao custo e ajustado em seguida para reconhecer a participação da Companhia no resultado e em outros resultados abrangentes da coligada ou “joint venture”.

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

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

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

2.11. Imobilizado e intangível

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

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

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

2.12. Impostos

Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

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

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

Alguns ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação “Patrimônio de Afetação”, como facultado pela Lei no 10.931/04 (conforme Nota Explicativa nº 13.e).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.15. Provisões

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

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

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

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

Contratos onerosos

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

Obrigações legais

Obrigações legais são registradas como não circulante, independentemente da avaliação sobre as possibilidades de êxito de processos (Nota Explicativa nº 12).

Rescisões (“Distratos de Clientes”)

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada (Notas Explicativas nºs 5, 6 e 11).

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

2.16. Ajustes a valor presente de ativos e passivos

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

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

2.17. Benefícios a empregados

Programa de participação nos resultados

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

A provisão para participação dos empregados e administradores nos lucros é contabilizada pelo regime de competência, com base nos critérios e nas premissas estabelecidos no programa mantido pela Companhia (conforme Nota Explicativa nº 19.a).

Plano de previdência complementar

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

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

2.18. Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

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

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

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Outros passivos financeiros

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

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

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

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de "Impairment", afetando as rubricas de Receita e do Custo das vendas realizadas; e

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de Impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

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

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

2.19. Ações em tesouraria

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

2.20. Reconhecimento de receitas e custos

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

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

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

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

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

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

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

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

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

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

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

Rescisões de contratos de vendas de unidades imobiliárias “Distratos”

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

b) Receita com prestação de serviços

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

2.21. Resultados por ação

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

2.22. Combinação de negócios

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

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

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

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

2.23. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

2.24. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

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

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

2.25. Mudanças nas Políticas Contábeis e Divulgações

Normas emitidas e não vigentes:

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 2026 e 2027 como abaixo especificado com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo NBC TG, sendo:

Pronunciamento	Alteração	Vigência
Classificação e mensuração de instrumentos financeiros – Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 (R1)	Em maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 (CPC 48 – Instrumentos Financeiros) e ao IFRS 7 (CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros - Evidenciação) para abordar a classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.	Vigente a partir de 1° janeiro de 2026
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Em abril de 2024, o IASB emitiu a IFRS 18 que substitui a IAS 1 (CPC 26 (R1). A nova norma mantém muitos dos requisitos das IAS 1 (CPC 26 (R1) e os complementa com novos requisitos. Alguns dos requisitos da IAS 1 (CPC 26 (R1) foram movidos para a IAS 8 (CPC23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e a IFRS 7 (CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiras – Evidenciação. O IASB também fez pequenas alterações na IAS 7 (CPC03 (R2) – Demonstração do Fluxo de Caixa e na IAS 33 (CPC 41 – Resultado por ação). A IFRS 18 exige a aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. A Companhia está no processo de avaliação do impacto ao novo padrão.	Vigente a partir de 1° janeiro de 2027
IFRS 19 – Subsidiárias sem Obrigação Pública	Em maio de 2024, a IASB emitiu a IFRS 19, que permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as Normas Contábeis IFRS em suas demonstrações financeira. A IFRS 19 é opcional para as subsidiárias elegíveis e elas podem aplicar a norma em suas demonstrações financeiras consolidadas, separadas ou individuais.	Vigente a partir de 1° 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 demonstrações financeiras de 31 de dezembro 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 0,6751 % ao mês (8,26% 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	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Caixa e bancos	406	170	6.429	2.174
Caderneta de poupança vinculada	-	-	1	1
Circulante	**406**	**170**	**6.430**	**2.175**

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**
Fundos de investimento (i)	8.345	27.868
Operações compromissadas	-	-
Circulante	**8.345**	**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	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Venda de terrenos	25.812	26.946	32.407	40.293
Unidades concluídas	55.355	66.052	150.846	185.885
	81.167	**92.998**	**183.253**	**226.178**
Perdas estimadas de créditos (PEC)	(28.799)	(26.080)	(52.168)	(46.180)
Provisão para distratos (Nota 6)	(20.687)	(32.358)	(82.382)	(110.692)
	(49.486)	(58.438)	(134.550)	(156.872)
	31.681	**34.560**	**48.703**	**69.306**
Circulante	10.923	12.518	20.147	32.066
Não circulante	20.758	22.042	28.556	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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencidas				
Até 60 dias	28	90	130	442
De 61 a 90 dias	11	8	52	82
De 91 a 180 dias	12	75	142	248
Acima de 180 dias	4.670	6.168	14.502	25.798
	4.721	**6.341**	**14.826**	**26.570**
A vencer				
Até 1 ano	6.202	6.177	5.609	5.496
De 2 a 3 anos	17.489	19.204	11.700	20.081
Acima de 3 anos	3.269	2.838	16.568	17.159
	26.960	**28.219**	**33.877**	**42.736**
	31.681	**34.560**	**48.703**	**69.306**

A movimentação das perdas estimadas de créditos e da provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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)	(4.651)	(10.550)
Reversões (PEC)	3.766	5.723
(Adições)Reversões Provisão para distratos	9.837	27.150
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**(49.486)**	**(134.550)**

Operações de cessão de créditos

A Companhia possui operações de cessão de créditos, com instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia manteve integralmente os saldos dessas cessões em contas a receber de clientes e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos, na rubrica de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2025, o valor contábil do respectivo passivo é de R$ 1.425 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos (i)	14.417	17.759	100.448	119.878
Provisão para distratos (i) (Nota 5)	9.708	10.912	46.998	59.847
Terrenos para futuras incorporações	15.509	15.508	129.416	129.416
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (i)	(13.293)	(13.229)	(59.008)	(59.726)
	26.341	**30.950**	**217.854**	**249.415**
Circulante	10.833	15.442	88.438	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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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	1.669	2.705
Reversões Provisão para distratos	(2.122)	(9.720)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**10.459**	**52.832**

A movimentação das provisões para perdas ao valor recuperável de estoques nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**(10.050)**	**(77.789)**
Adições *Impairment*	(6.180)	(74.400)
Reversões *Impairment*	5.007	38.495
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**(11.223)**	**(113.694)**
Adições *Impairment*	(13.411)	(41.481)
Reversões *Impairment*	11.405	95.449
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**(13.229)**	**(59.726)**
Adições *Impairment*	(10.291)	(44.809)
Reversões *Impairment*	10.227	45.527
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**(13.293)**	**(59.008)**

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 nº16) de R$ 2.285 em 31 de dezembro de 2025 no consolidado (R$ 5.660 em 31 de dezembro de 2024).

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Controladas				
Integrais	1.564.984	1.513.488	-	-
	1.564.984	**1.513.488**	**-**	**-**
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	16.779	16.780	115.015	64.739
Excedente ao valor contábil na compra	924	924	1.715	1.715
	1.582.687	**1.531.192**	**116.730**	**66.454**

Os investimentos em investidas com o 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 e resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é 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	16.130	50.405
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 8.b)	35.365	(129)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**1.582.687**	**116.730**

b) Provisão para perdas de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para passivo a descoberto das investidas	2.457.366	2.422.002	9.181	9.312

A movimentação das provisões para perdas em investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**2.393.495**	**9.292**
Transferido do investimento (Nota nº 8a)	28.507	20
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**2.422.002**	**9.312**
Transferido do investimento (Nota nº 8a)	35.363	(131)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**2.457.366**	**9.181**

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Excedente ao valor contábil na compra				
Terrenos para futuras incorporações	924	924	1.715	1.715
Total	**924**	**924**	**1.715**	**1.715**

8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Créditos imobiliários **(a)**	-	-	124.790	124.248
Cessão de créditos **(b)**	1.425	1.294	1.425	1.294
Empréstimos para capital de giro **(c)-**	328.228	263.503	328.229	263.503
	329.653	**264.797**	**454.444**	**389.045**
Circulante	1.635	1.504	12.473	61.253
Não circulante	328.018	263.293	441.971	327.792

Dívidas por modalidade

a) Créditos imobiliários

Financiamentos para construção de imóveis (Operacionais)

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

b) Cessão de créditos

Representa operações de créditos cedidos às instituições financeiras, oriundos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, sujeitos a juros capitalizados de 1,00% ao mês (12,68% ao ano), mais variação do INCC ou do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM. O produto das respectivas

cobranças das parcelas mensais está mantido em conta de titularidade da Companhia. As perdas esperadas nos contratos cedidos estão garantidas ao cessionário.

c) Empréstimos para capital de giro (Corporativas)

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

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

	Controladora		Consolidado	
Ano	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Vencidas até 2024	1.425	1.294	14.908	61.043
Vencimento em 2025	-	210	-	210
Vencimento em 2026	210	210	210	210
Vencimento em 2027	70	70	57.877	70
Vencimento em 2029	327.948	263.013	381.449	327.512
	329.653	**264.797**	**454.444**	**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	(359)	(5.889)
Juros incorridos	65.215	71.288
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**329.653**	**454.444**

Renegociação e Reestruturação das dívidas corporativas e operacionais

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

Controladora

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 Dez/2025	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Dez/2025
Credor trabalhista																	
Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	4	(1.217)	74	148	(148)	0	4	(52)	(0)	100	48	0
Classe I	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	285	-	1.651	9.456	(72)	9.384	434	-	(88)	9.803	(9.710)	21
Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	50	(4.510)	1.083	1.642	(1.642)	0	(279)	(488)	(728)	146	1.495	0
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	12/12/2024	TR	Única	702	7	-	(488)	220	(220)	0	(44)	-	(44)	133	87	0
Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	810	-	(1.318)	5.423	(2.593)	2.830	1.688	-	1.476	8.586	(1.299)	4.694
Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	-	-	(45)	0	-	0	(807)	-	824	16	(11)	6
Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	264	-	197	2.855	(2.385)	470	342	-	(464)	2.733	137	485
Classe I	G	01/12/2063	TR	Única	459	72	-	1.870	2.401	(2.361)	40	(259)	-	(2.015)	127	2.236	2
					23.356	**1.492**	**(5.728)**	**3.024**	**22.145**	**(9.420)**	**12.725**	**1.080**	**(540)**	**(1.041)**	**21.645**	**(7.017)**	**5.208**
Credor com garantia real																	
Classe II (com venda de ativos)	Garantia Real	01/12/2027	IPCA	Única	-	-	-	-	-	-	-	667	-	4.299	4.966	(736)	4.229
					-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**	**667**	**-**	**4.299**	**4.966**	**(736)**	**4.229**
Credor quirografário																	
Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	15	(4.155)	155	488	(488)	0	20	(13)	(49)	445	42	0
Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024	TR	Única	416	8	-	(143)	282	(282)	0	4	-	0	286	(4)	-
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	132	-	204	4.390	(436)	3.953	(34)	-	(2.125)	2.231	(1.794)	0
Classe III	C - II	01/12/2063	TR	Única	6.685	245	-	1.197	8.126	(7.989)	137	215	-	2.115	10.457	(2.272)	196
Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	4.158	-	228	27.846	(13.313)	14.533	1.766	-	405	30.018	(293)	16.411
Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	7.602	-	336	62.514	(42.785)	19.729	3.063	-	137	65.714	(892)	22.037
Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	1.449	-	(318)	15.656	(13.078)	2.578	699	-	807	17.161	(1.037)	3.047
Classe III	G	01/12/2063	TR	Única	753.917	23.964	-	9.831	787.712	(774.446)	13.266	12.449	-	26.617	826.778	(36.871)	15.461
Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	63.053	7.227	-	-	70.281	(49.197)	21.084	2.559	-	-	72.840	35	23.678
					925.159	**44.801**	**(4.155)**	**11.490**	**977.294**	**(902.014)**	**75.280**	**20.741**	**(13)**	**27.907**	**1.025.930**	**(43.087)**	**80.829**
Credor ME/EPP																	
Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	1	(57)	5	22	(22)	0	0	-	(1)	21	0	0
Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	19	-	97	124	(59)	65	7	-	(0)	131	(0)	72
Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	77	-	-	834	(696)	137	31	-	-	865	(15)	154
Classe IV	F	01/12/2063	TR	Única	14.569	475	-	700	15.744	(15.479)	265	193	-	(763)	15.175	588	284
					15.408	**571**	**(57)**	**802**	**16.723**	**(16.256)**	**467**	**232**	**-**	**(763)**	**16.192**	**573**	**509**
			Total geral		**963.923**	**46.865**	**(9.940)**	**15.316**	**1.016.163**	**(927.690)**	**88.473**	**22.721**	**(553)**	**30.402**	**1.068.733**	**(50.267)**	**90.776**
			Ano de vencimento														
			2024		11.970	84	(9.940)	686	2.800	(2.800)	-	(294)	(553)	(822)	1.132	1.669	0
			2025		176.323	22.024	-	1.032	199.379	(124.614)	74.765	9.749	-	971	210.099	(14.880)	70.604
			2027		-	-	-	-	-	-	-	667		4.299	4.966	(736)	4.229
			2063		775.630	24.756	-	13.598	813.983	(800.275)	13.708	12.599	-	25.954	852.537	(36.319)	15.942
			Total		**963.923**	**46.865**	**(9.940)**	**15.316**	**1.016.163**	**(927.690)**	**88.473**	**22.721**	**(553)**	**30.402**	**1.068.733**	**(50.267)**	**90.776**
			CP		951.953	-	(9.940)	686	2.800	(2.800)	74.765	9.454	(553)	149	211.230	(140.626)	70.590
			LP		-	-	-	14.630	1.013.362	(924.890)	13.708	13.266	-	30.253	857.503	(837.331)	20.172

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 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 Dez/2025	Ajuste para o valor justo	Saldo a pagar: valor justo em Dez/2025
Credor trabalhista																	
Classe I	A	25/07/2024	TR	Única	1.287	4	(1.217)	74	148	(148)	0	(0)	(52)	4	100	48	0
Classe I	A - II	21/01/2025	TR	Única	7.520	285	-	1.651	9.456	(72)	9.384	154	-	193	9.803	(9.710)	21
Classe I	B	25/07/2024	TR	6	5.019	50	(4.510)	1.083	1.642	(1.642)	0	(43)	(488)	(964)	146	1.495	0
Classe I (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	12/12/2024	TR	Única	702	7	-	(488)	220	(220)	0	(1)	-	(87)	133	87	0
Classe I	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	5.931	810	-	(1.318)	5.423	(2.593)	2.830	885	-	2.279	8.586	(1.299)	4.694
Classe I	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	45	-	-	(45)	0	-	0	3	-	14	16	(11)	6
Classe I	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	2.394	264	-	197	2.855	(2.385)	470	78	-	(200)	2.733	137	485
Classe I	G	01/12/2063	TR	Única	459	72	-	1.870	2.401	(2.361)	40	(67)	-	(2.207)	127	2.236	2
					23.356	**1.492**	**(5.728)**	**3.024**	**22.145**	**(9.420)**	**12.725**	**1.008**	**(540)**	**(968)**	**21.645**	**(7.017)**	**5.208**
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	4.121	-	4.300	103.301	4.984	87.981
					85.123	**9.757**	**-**	**-**	**94.880**	**(20.304)**	**74.576**	**4.121**	**-**	**4.300**	**103.301**	**4.984**	**87.981**
Credor quirografário																	
Classe III	A	25/07/2024	TR	Única	4.473	15	(4.155)	155	488	(488)	0	5	(13)	(34)	445	42	0
Classe III (com venda de ativos)	B	15/06/2024	TR	Única	416	8	-	(143)	282	(282)	0	4	-	0	286	(4)	-
Classe III (a ser quitado com: ações da Companhia)	C	01/12/2025	TR	Única	4.053	132	-	204	4.390	(436)	3.953	(34)	-	(2.125)	2.231	(1.794)	0
Classe III	C - II	01/12/2063	TR	Única	6.685	245	-	1.197	8.126	(7.989)	137	215	-	2.115	10.457	(2.272)	196
Classe III	D	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	23.461	4.158	-	228	27.846	(13.313)	14.533	1.766	-	405	30.018	(293)	16.411
Classe III	E	01/12/2025	TR + 4,5% a.a	7	54.576	7.602	-	336	62.514	(42.785)	19.729	3.063	-	137	65.714	(892)	22.037
Classe III	F	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	14.525	1.449	-	(318)	15.656	(13.078)	2.578	699	-	807	17.161	(1.037)	3.047
Classe III	G	01/12/2063	TR	Única	753.917	23.964	-	9.831	787.712	(774.446)	13.266	12.449	-	26.617	826.778	(36.871)	15.461
Classe III	Colaborador	01/12/2025	IPCA	8	63.053	7.227	-	-	70.281	(49.197)	21.084	2.559	-	-	72.840	35	23.678
					925.159	**44.801**	**(4.155)**	**11.490**	**977.294**	**(902.014)**	**75.280**	**20.726**	**(13)**	**27.922**	**1.025.930**	**(43.087)**	**80.829**
Credor ME/EPP																	
Classe IV	A	25/07/2024	TR	Única	74	1	(57)	5	22	(22)	0	0	-	(1)	21	0	0
Classe IV	C	01/12/2025	TR + 6% a.a	5	8	19	-	97	124	(59)	65	7	-	(0)	131	(0)	72
Classe IV	E	01/12/2025	TR + 3% a.a	9	757	77	-	-	834	(696)	137	31	-	-	865	(15)	154
Classe IV	F	01/12/2063	TR	Única	14.569	475	-	700	15.744	(15.479)	265	193	-	(763)	15.175	588	284
					15.408	**571**	**(57)**	**802**	**16.723**	**(16.256)**	**467**	**232**	**-**	**(763)**	**16.192**	**573**	**509**
			Total geral		**1.049.046**	**56.621**	**(9.940)**	**15.316**	**1.111.043**	**(947.994)**	**163.049**	**26.088**	**(553)**	**30.490**	**1.167.068**	**(44.547)**	**174.527**
			Ano de vencimento														
			2024		11.970	84	(9.940)	686	2.800	(2.800)	0	(35)	(553)	(1.081)	1.132	1.669	0
			2025		176.323	22.024	-	1.032	199.379	(124.614)	74.765	9.209	-	1.510	210.099	(14.880)	70.603
			2027		85.123	9.757	-	0	94.880	(20.304)	74.576	4.122	-	4.300	103.301	4.984	87.982
			2063		775.630	24.756	-	13.598	813.983	(800.275)	13.708	12.791	-	25.762	852.537	(36.319)	15.942
			Total		**1.049.046**	**56.621**	**(9.940)**	**15.316**	**1.111.043**	**(947.994)**	**163.049**	**26.088**	**(553)**	**30.490**	**1.167.068**	**(44.547)**	**174.527**
			CP		11.970	9.429	(9.940)	686	2.800	(2.800)	74.765	9.174	(553)	428	211.230	(140.626)	70.590
			LP		1.037.076	47.192	-	14.630	1.108.243	(945.194)	88.284	16.913	-	30.062	955.838	(851.915)	103.923

(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 dezembro de 2025 e 2024 estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
PIS a Recolher	-	-	7	22
COFINS a Recolher	6.126	6.132	6.133	6.214
IRPJ a Recolher	6	-	18.547	17.951
CSLL a Recolher	-	-	7.134	6.922
CSRF a Recolher	9	118	10	122
ISS a Recolher	388	359	2.393	2.236
IRRF a Recolher	3	38	6	42
RET a Recolher	-	-	1.139	1.061
INSS a Recolher	4	-	116	113
IPTU	2.977	2.973	5.608	5.883
Subtotal de Impostos a recolher	**9.513**	**9.620**	**41.093**	**40.566**
Multa Fiscal por Infração Punitiva	-	-	-	-
Transação Individual – PGFN (*)	57.642	61.098	57.591	61.108
Total de Impostos a recolher	**67.155**	**70.718**	**98.684**	**101.674**
Circulante	15.905	12.891	47.249	41.751
Não circulante	51.250	57.827	51.435	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 preveem: (i) descontos previstos em lei sobre os saldos de multas juros e encargos, e (ii) a utilização de créditos fiscais (prejuízo fiscal) sobre o valor principal. Os ganhos com a transação foram alocados nas rubricas de “Outras receitas (despesas) operacionais (NE 19b) e Resultado Financeiro (NE 20).

11. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	2.075	1.541	30.653	29.728
Provisões para distratos	3.451	4.178	17.176	20.435
Retenções contratuais de fornecedores	56	22	1.707	1.673
Contas a pagar - contencioso (ii)	63	63	13.299	13.299
Outros	1.961	1.997	5.257	5.294
	7.606	**7.801**	**68.092**	**70.429**
Circulante	**7.606**	**7.801**	**68.092**	**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$ 667 em 31 de dezembro 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$ 107.931 em 31 de dezembro 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 referidos tributos sobre as receitas auferidas na venda de imóveis, anteriormente à Lei nº 9.718/98, para os quais existe depósito judicial.

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

	31/12/2025		31/12/2024	
Controladora	**Depósito judicial**	**Provisões**	**Depósito judicial**	**Provisões**
Cíveis	10.243	39.328	10.771	17.328
Trabalhistas	5.002	21.381	5.014	14.263
Tributárias	**-**	**18.337**	**-**	**16.039**
Provisões para riscos	**15.245**	**79.046**	**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	**30.109**	**83.562**	**30.649**	**52.146**

	31/12/2025		31/12/2024	
Consolidado	**Depósito Judicial**	**Provisões**	**Depósito Judicial**	**Provisões**
Cíveis	9.991	60.284	13.406	40.387
Trabalhistas	6.850	24.667	6.886	25.102
Tributárias	-	18.337	-	16.039
Provisões para riscos	**16.841**	**103.288**	**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	**31.705**	**107.804**	**35.156**	**86.044**

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	-	4.289
Depósitos baixados	(540)	(7.740)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**30.109**	**31.705**

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)
Transferências para Contas a Pagar	-	(37)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**52.146**	**86.044**
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	38.403	42.143
Baixas e pagamentos	(6.987)	(20.382)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**83.562**	**107.804**

13. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

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

	Controladora	
Passivo	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
COFINS e PIS	85	189
IRPJ e CSLL (Recuperação Judicial)	332.498	315.418
Circulante	29	68
Não circulante	332.554	315.539

	Consolidado	
Passivo	**31/12/2025**	**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	16.509	17.489
Imposto de renda e contribuição social (Recuperação Judicial)	337.435	322.322
COFINS e PIS	7.526	8.246
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	5	20
COFINS e PIS	5	22
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	1.450	1.614
COFINS e PIS	1.719	1.912
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação		
Imposto de renda e contribuição social	364	456
COFINS e PIS’	394	494
	365.407	**352.575**
Circulante	5.329	5.906
Não circulante	360.078	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$ 332.498 na controladora (R$ 315.418 em 31 de dezembro de 2024) e R$ 337.435 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 9.b)

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

	31/12/2025	**31/12/2024**
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	919	2.043
Compensação de prejuízo fiscal	(919)	(2.043)
(=) Base de cálculo	-	-
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	332.498	315.418
Passivo diferido	**332.498**	**315.418**
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	69.365	73.482

	31/12/2025	31/12/2024
Compensação de prejuízo fiscal	(20.809)	(22.045)
(=) Base de cálculo	48.556	51.437
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Impostos e contribuições diferidos (Rec. Jud)	4.936	6.903
Passivo diferido	**353.945**	**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	31/12/2025	31/12/2024
Controladora	2.620.475	2.560.738
Compensação de diferenças temporárias	(919)	(2.043)
	2.619.556	**2.558.695**
Empresas controladas	2.984.693	2.996.355
Compensação de diferenças temporárias	(20.809)	(22.045)
	2.963.884	**2.974.310**
	5.583.440	**5.533.005**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	(140)	(5.638)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	(6)	(4)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(1.034)	(1.789)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(238)	(503)
Total de impostos correntes	**-**	**-**	**(1.418)**	**(7.934)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Diferença de apropriação do lucro imobiliário				
Empresas tributadas pelo lucro real	-	-	978	2.931
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	16	6
Empresas tributadas pelo lucro presumido	'-	'-	163	389
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	93	519
Impostos Diferidos (Recuperação Judicial)	(17.080)	1.684	(15.112)	6.811
Total de impostos diferidos	**(17.080)**	**1.684**	**(13.862)**	**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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, à alíquota nominal:

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	**(138.479)**	**83.583**
	-	-
Adições (exclusões) permanentes		
Multas não dedutíveis	-	-
Despesas não dedutíveis	-	1.736
Equivalência Patrimonial	16.131	17.226
Outras Adições e exclusões	(2.731)	(486)
Adições (exclusões) temporárias:	-	4.952
Adições (exclusões) permanentes	-	(168.787)
Prejuízo real	**(151.879)**	**(61.776)**
Base de Cálculo	**(151.979)**	**(61.776)**

	Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	**(140.283)**	**83.266**
(-) Lucro líquido – empresas lucro presumido e RET	(9.199)	(8.914)
Prejuízo do exercício - lucro real	**(131.084)**	**92.180**
(-) Despesa/receita com imposto de renda e contribuição social	838	(2.707)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	**(131.922)**	**94.888**
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	44.853	(32.262)
Equivalência patrimonial	17.138	8.709
Outras Adições e Exclusões	-	-
Compensação de prejuízo fiscal	(85)	(161)
Créditos fiscais não constituídos	(61.069)	21.007
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	**838**	**(2.706)**
Recomposição do imposto corrente e diferido		
Impostos sobre o lucro - diferido (receita)	18.765	3.225
Impostos sobre o lucro - diferido (despesa)	(17.785)	(293)
Impostos sobre o lucro - diferido RJ (despesa)	(15.114)	6.810
(=) Impostos sobre o lucro – diferido – Apropriação lucro imobiliário (1)	**980**	**2.932**
(+) Impostos sobre o lucro – corrente (despesa) (2)	**(140)**	**(5.638)**
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2)	**838**	**(2.706)**
(+) Impostos sobre o lucro – diferido RJ (despesa) (3)	**-**	**6.810**
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2-3)	**(14.274)**	**4.104**

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	48.462	436.124	11,11%
Alta Vista Piedade	42.668	436.124	9,78%
Rossi Atual Alto Da Lapa	19.326	436.124	4,43%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	13.148	436.124	3,01%
Rossi Litorâneo	12.043	436.124	2,76%
Rossi Mais Parque Iguaçu	11.411	436.124	2,62%
Espaço Vip Residencial (Retiro Dos Artistas)	6.702	436.124	1,54%
Rossi Praças Ipê Roxo	9.061	436.124	2,08%
Rossi Mais Horizontes	8.189	436.124	1,88%
Arte Studios Residencial	2.411	436.124	0,55%
Rossi Mais Jardins De Paulínia	962	436.124	0,22%
Rossi Mais	5.402	436.124	1,24%
Palacio Imperial	363	436.124	0,08%
Total de Ativos	180.148	**436.124**	**41,31%**

14. Partes relacionadas

a) Contas-correntes de empreendimentos

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.538.749	1.556.824		-
Não controladas	3.619	3.626	3.619	3.625
	1.542.368	**1.560.450**	**3.619**	**3.625**
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	694.854	684.071		
Não controladas	14.538	14.574	14.538	14.573
	709.392	**698.645**	**14.537**	**14.573**
Total líquido Ativo (Passivo)	**832.976**	**861.805**	**(10.918)**	**(10.948)**

Os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2025 e 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 2024, foi fixada em até R$ 7.151 (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:

	Controladora e Consolidado	
	Remuneração anual 31/12/2025	**Remuneração anual 31/12/2024**
Remuneração da administração e diretoria		
Conselheiros de Administração e Fiscal	1.271	1.149
Diretores estatutários	1.387	4.252
	2.658	**5.401**

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

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

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

15. Receita de vendas / Provisão de distratos

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita com vendas de imóveis	12.825	17.193	38.158	99.988
Distratos efetivados	(18.200)	(17.621)	(43.115)	(84.857)
Provisão de despesas (Reversão de despesas) para distratos	10.565	52.536	30.410	131.132
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	80	134	399	99
	5.270	**52.242**	**25.852**	**146.362**

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo de obra e incorporação	(1.138)	(3.141)	(8.885)	(36.953)
Provisão para distratos (Custo)	(1.204)	(30.170)	(12.849)	(77.805)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)		-	(2.285)	(5.660)
	(2.342)	**(33.311)**	**(24.019)**	**(120.418)**

17. Receitas (Despesas)

a) (Despesas) Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Salários e benefícios a empregados	(5.994)	(2.185)	(5.994)	(2.185)
Serviços de terceiros	(6.676)	(4.494)	(6.740)	(4.580)
Aluguéis	(100)	(141)	(100)	(141)
Energia, água e comunicação	(36)	(43)	(36)	(43)
Outras despesas	(1.802)	(1.593)	(1.814)	(1.604)
	(14.608)	**(8.456)**	**(14.684)**	**(8.553)**

b) (Despesas) Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Marketing e publicidade	(4.498)	(2.632)	(10.480)	(7.331)
Outras receitas (despesas) comerciais, líquidas	(885)	(20.322)	(4.827)	(33.935)
	(5.383)	**(22.954)**	**(15.307)**	**(41.266)**

c) Outras Receitas (Despesas) Líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com garantias de obras concluídas	(123)	(104)	(197)	(124)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(54.119)	(6.504)	(53.378)	(11.102)
Outras receitas (despesas) líquidas (i)	(35.310)	88.151	(36.380)	79.899
Provisão/reversão com correção de impostos	(24)	(6.449)	(1.169)	(13.462)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (ii)	(2.268)	(2.245)	(7.542)	15.308
	(91.845)	**72.849**	**(98.665)**	**70.519**

(i) Em 2024, contabilização do prejuízo fiscal referente a transação tributária individual junto a PGFN. Em 2023 provisionamento da despesa com multa fiscal por infração. Ambos os itens mencionados na nota explicativa no.10.

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

18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Receitas Financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	73	13	2.273	2.771
Juros ativos sobre mútuos e clientes	54	69	317	475
Descontos financeiros obtidos(i)	-	168.786	-	168.786
Outras receitas financeiras (ii)	52.530	305	47.920	5.425
	52.657	**169.173**	**50.510**	**177.457**
Despesas Financeiras:				
Despesas bancárias	(1)	-	(82)	(65)
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(65.224)	(101.723)	(76.730)	(117.792)
Descontos concedidos	(278)	(1.359)	(538)	(3.201)
Outras despesas financeiras	(29.970)	(20.090)	(34.140)	(39.828)
	(95.473)	**(123.172)**	**(111.490)**	**(160.886)**
	(42.816)	**46.001**	**(60.980)**	**16.571**

(i) Em 2024 refere-se ao ganho no ajuste a valor presente das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. Em 2023, contempla os descontos apurados após a confirmação de assinatura do Termo de Transação Individual, firmado junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) no dia 07 de novembro de 2024 (Nota 12.); e

(ii) Em 2024 refere-se a contabilização da variação monetária sobre os credores do PRJ. Em 2023Contempla o ajuste a valor presente das obrigações com credores do plano de recuperação judicial.

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.

19. Passivo a descoberto

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R$ 2.654.844 em 31 de dezembro de 2025, representado por 20.272.204 ações ordinárias nominativas (pós-grupamentos) (R$ 2.654.090 em 31 de dezembro de 2024 representado por 20.272.204 ações ordinárias nominativas (pós-grupamentos)). O capital social autorizado é de 20.272.204 de ações ordinárias. O capital social está assim representado em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Capital social subscrito	2.678.734	2.677.980
Gastos com emissão de ações	(23.890)	(23.890)
Capital social	**2.654.844**	**2.654.090**

Em 07 de novembro de 2025 foi aprovada através de Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária (AGEO) o aumento do capital social da Companhia, no valor de R$ 754.005,38 (setecentos cinquenta e quatro mil e cinco reais e trinta e oito centavos), corrigidos e atualizados de acordo com a TR acumulada até a data da AGEO, nos termos da cláusula 3.1 .3.2. do Plano de Recuperação Judicial, mediante subscrição privada de novas ações, para viabilizar a capitalização prevista no Plano de Recuperação Judicial. Foram emitidas de 272.204 (duzentas e setenta e duas mil, duzentas e quatro) novas ações, totalizando 20.272.204 ações ordinárias nominativas. Com esse aumento o capital social da companhia passou a ser de R$ 2.654.844.

Ações em tesouraria

Até 31 de dezembro de 2025 e 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 dezembro de 2025 e 2024 era de R$ 1,69 e R$ 2,08 por grupo de ações nominativas, respectivamente. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas, e a destinação poderá ser alienação ou cancelamento. Partes das ações em tesouraria descritas no parágrafo acima, pertencem ao programa de participação em ações (“stock options”) já concluído e permanecem bloqueadas por ações judiciais.

b) Reservas de capital

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

c) Resultados por ação

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

Básico/ diluído controladora (i)	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do exercício	(155.559)	85.267
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R$)	**(8,1921)**	**4,4903**

Básico/ diluído consolidado (i)	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do exercício	(155.563)	85.991
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	18.989	18.989
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R$)	**(8,1923)**	**4,5284**

(i) De acordo com o NBC TG 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito *antidiluidor* sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de dezembro de 2025 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.

20. 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			
		31/12/2025		31/12/2024	
	Nota	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	8	35.364	35.364	23.590	23.590
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/13	8.952	8.952	12.057	12.057
Total		**44.316**	**44.316**	**35.647**	**35.647**

		Consolidado			
		31/12/2025		31/12/2024	
	Nota	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto-	8	(130)	(130)	20	20
Contas a receber – Dação em pagamento	5	-	-	7.278	7.278
Imóveis a Comercializar – Dação em Pagamento	6	-	-	(15.864)	(15.864)
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD	5/13	22.322	22.322	58.114	58.114
Total		**22.192**	**22.192**	**49.548**	**49.548**

21. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade em R$	**31/12/2025**	**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.

22. 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Categoria	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	406	170	6.430	2.175
Títulos e valores mobiliários		**-**	**-**	**8.345**	**27.868**
Contas a receber de clientes	Custo Amortizado	31.681	34.560	48.703	69.306
Partes relacionadas	Custo Amortizado	1.542.368	1.560.450	3.619	3.625
Depósitos Judiciais	Valor Justo ao Resultado	30.109	30.649	31.705	35.156
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos		329.373	266.091	454.163	389.045
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	Custo Amortizado	-	1.294	154.790	124.248
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	328.228	263.503	328.228	263.503
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	1.145	1.294	1.145	1.294
Fornecedores	Custo Amortizado	37.352	25.746	47.729	28.658
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	Valor Justo ao Resultado	97.533	88.473	179.396	163.049
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado	-	-	-	-
Partes relacionadas	Custo Amortizado	709.392	698.645	14.537	14.573
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)	Custo Amortizado	7.606	7.801	68.092	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 liquida, 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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Recursos próprios				
Passivo a descoberto	(911.645)	(842.108)	(912.663)	(843.844)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	328.228	263.503	453.018	387.750
Cessão de créditos	1.145	1.294	1.145	1.294
Recursos de terceiros – total	**329.373**	**264.797**	**454.164**	**389.044**
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	406	279	15.180	17.855
Dívida líquida	**328.967**	**264.518**	**438.984**	**371.189**

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 Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

Controladora					
Operação	**Posição 31/12/2025**	**Fator de Risco**	**Cenário I Provável**	**Cenário II Possível**	**Cenário III Remoto**
Caixa e equivalentes de caixa					
Caixas e Bancos	406	POUP	7,72% **31**	5,79% **24**	3,86% **16**
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	31.680	IGPM	-1,0500% **(333)**	-1,3125% **(416)**	-1,5750% **(499)**
Depósitos Judiciais	30.109	TR	1,9738% **594**	1,4804% **446**	0,9869% **297**
Empréstimos para capital de giro	328.228	CDI	14,3200% **47.002**	17,9000% **58.753**	21,4800% **70.503**
Cessão de crédito	1.145	INCC	6,1000% **70**	7,6250% **87**	9,1500% **105**
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	67.099	TR	1,97% **1.324**	2,47% **1.655**	2,96% **1.987**
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	23.678	IPCA	4,26% **1.009**	5,33% **1.261**	6,39% **1.513**
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	4.036	IGPM	-1,0500% **(42)**	-0,7875% **(32)**	-0,5250% **(21)**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

	Consolidado				
Operação	**Posição 31/12/2025**	**Fator de Risco**	**Cenário I Provável**	**Cenário II Possível**	**Cenário III Remoto**
Caixa e equivalentes de caixa					
Caixa e bancos	6.430	Poup	7,72% **496**	5,79% **372**	3,86% **248**
Caderneta de poupança	1	TR	1,9738% **-**	1,4804% **-**	0,9869% **-**
Operações compromissadas - DI	8.345	CDI	14,3200% **1.195**	10,7400% **896**	7,1600% **598**
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	53.366	IGPM	-1,0500% **(560)**	-1,3125% **(700)**	-1,5750% **(841)**
Depósitos Judiciais	31.705	TR	1,9738% **626**	1,4804% **469**	0,9869% **313**
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	124.790	TR	1,9738% **2.463**	2,4673% **3.079**	2,9607% **3.695**
Empréstimos para capital de giro	328.229	CDI	14,3200% **47.002**	17,9000% **58.753**	21,4800% **70.504**
Cessão de crédito	1.145	INCC	6,1000% **70**	7,6250% **87**	9,1500% **105**
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	62.869	TR	1,9738% **1.241**	2,4673% **28**	2,9607% **34**
Obrigações com credores da Recuperação Judicial	111.658	IPCA	1,9738% **2.204**	1,4804% **1.653**	0,9869% **1.102**
Outras contas a pagar (outros)	13.299	INCC	6,1000% **811**	7,6250% **1.014**	9,1500% **1.217**
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	35.910	IGPM	-1,0500% **(377)**	-0,7875% **(283)**	-0,5250% **(189)**

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

23. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 13 de agosto de 2026.

24. Eventos Subsequentes

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.

Em 1 de junho de 2026, ocorreu a Assembleia Geral que deliberou, dentre outros temas, pela aprovação das demonstrações financeiras e das contas da administração referente ao exercício social de 2024.

A Assembleia Geral de Credores ocorreu em 18 de maio de 2026, em primeira convocação, e 28 de maio de 2026, em segunda convocação, quando ocorreu a sua instalação. A maioria dos credores em votação aprovou a suspensão da Assembleia Geral de credores para os dias 27 de julho de 2026 e 14 de agosto de 2026.

Em 14 de agosto de 2026 o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial foi posto para deliberação dos credores na Assembleia Geral de Credores quando restou aprovado por 92,31% por cabeça e 84,54% do total dos créditos presentes, marcando mais uma etapa na continuidade da Reestruturação do Grupo Rossi.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

Anexo I

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

Dezembro- 2025

Descrição	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	108.209	98.169	(11.026)	223	100%	223	(11.238)	42.044	30.805
ALTOS DO FAROL	77.269	61.227	(16.730)	343	100%	342	(17.056)	40.896	23.840
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.325	15	(1.307)	-	100%	-	(1.305)	1.305	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	8.776	2.942	(5.796)	58	100%	58	(5.854)	5.854	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	70.177	35.773	(34.522)	4	100%	4	(34.522)	34.522	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	116.689	103.198	(12.977)	20	100%	20	(12.963)	34.070	21.108
ART STUDIOS	31.185	2.411	(28.561)	229	100%	229	(28.789)	28.789	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕ	71.420	(165)	(71.305)	276	100%	275	(71.510)	71.510	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.625	29	(28.596)	-	100%	-	(28.568)	28.568	-
ATUAL MORADA	28.750	20.316	(8.957)	23	100%	23	(8.971)	17.899	8.928
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	359	-	(359)	-	100%	-	(359)	359	-
BOULEVARD REBOUÇAS	325	562	255	(0)	100%	(0)	255	-	255
BUSINESS COMPLETO	16.884	12.438	(8.130)	(286)	100%	(285)	(7.837)	13.305	5.468
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	48.002	45.215	(2.822)	22	100%	22	(2.844)	3.083	240
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.538	35.162	3.530	(0)	100%	(0)	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARAÍ 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	16.650	5.767	53	100%	53	5.710	-	5.710
CONDOMÍNIO OCEANO	4.813	3.532	(1.930)	(627)	100%	(627)	(1.302)	1.302	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.830	8.608	(13.265)	(3)	100%	(3)	(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	174.975	202.014	16.125	30	100%	30	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	31.097	6.702	(61.856)	(3.608)	100%	(3.604)	(58.190)	58.190	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	10.416	8.106	(1.788)	(17)	100%	(17)	(1.769)	1.769	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	69.192	45.149	(24.258)	57	100%	57	(24.291)	24.291	-
FIATECI	133.035	82.850	(52.851)	(775)	100%	(774)	(52.001)	74.514	22.513
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	521	314	(207)	(1)	100%	(1)	(206)	206	-
GARDEN UP	7.029	7.685	748	(0)	100%	(0)	748	324	1.072
GIARDINO BEIRA RIO	29.043	27.685	(1.421)	(8)	100%	(8)	(1.414)	4.820	3.407
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.715	4.329	2.942	-	100%	-	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.719	21.695	325	(53)	100%	(53)	379	-	379
HORIZON JARDINS	33.611	39.273	5.528	(97)	100%	(97)	5.619	4.078	9.697
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	22.395	24.849	2.127	(6)	100%	(6)	2.143	9.639	11.782
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.675	5.770	(1.058)	(1)	100%	(1)	(1.056)	3.758	2.702
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	37.450	29.471	(8.100)	(37)	100%	(37)	(8.055)	14.039	5.984
ILLIMITÉ	5.299	4.192	(1.141)	(2)	100%	(2)	(1.138)	1.138	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	46.828	37.658	(9.552)	12	100%	12	(9.554)	9.554	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	264	375	132	(0)	100%	(0)	132	-	132
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	93.170	71.711	(22.143)	223	100%	223	(22.324)	43.515	21.191
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.116	67.434	31.912	2	100%	2	31.910	-	31.910
MAIS RECANTO DA TAQUARA	15.098	16.453	1.384	(9)	100%	(9)	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	9.222	3.091	(69)	100%	(69)	3.160	-	3.160
NEO RIBEIRÃO	54.558	44.167	(10.611)	(121)	100%	(121)	(10.489)	19.247	8.758
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	14.954	4.397	(13.492)	(1.365)	100%	(1.365)	(12.127)	12.127	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	70.705	71.567	(614)	(806)	100%	(806)	192	28.313	28.505
PAES DE BARROS/ SP	153	305	153	-	100%	-	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	2.092	363	(5.053)	(407)	100%	(0)	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	17.123	6.332	(10.122)	478	100%	478	(10.590)	13.152	2.563
PARQUE LARANJEIRAS	17.563	17.483	1.229	33	100%	34	1.195	-	1.195
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	59.082	37.641	(21.845)	(255)	100%	(255)	(21.590)	28.683	7.093
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	66	5	-	100%	-	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	393.559	405.208	20.462	(2.747)	100%	(2.744)	23.316	107.679	130.995
PERSONA VENTURA	79.943	64.442	(15.673)	(105)	100%	(105)	(27.117)	38.704	11.588
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.887	390	(3.499)	(2)	100%	(2)	(3.497)	3.497	-
PIER RESIDENCIAS	25.662	41.466	14.801	(838)	100%	(838)	15.639	-	15.639
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	97.545	48.462	(599)	12	100%	12	(611)	611	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	98	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	24.572	31.868	6.882	(23)	100%	(23)	6.900	-	6.900
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	60.789	57.305	(3.468)	15	100%	15	(3.482)	3.482	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	13.108	8.696	(4.270)	128	100%	128	(4.394)	4.394	-
REGIÃO DOS LAGOS	2.112	960	(235)	(0)	50%	(0)	(117)	117	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	34.025	33.470	(598)	(1)	100%	(1)	(597)	597	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	6.896	5.708	1.188	(37)	100%	(37)	(1.265)	1.265	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.071	8.584	8.065	-	100%	-	8.065	-	8.065

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro- 2025								
	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	67.769	7.821	(54.436)	824	100%	823	(55.205)	55.205	-
ROSSI 145	21.927	20.149	(2.036)	(2)	100%	(2)	(2.032)	10.835	8.803
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	77.756	75.643	(2.543)	(45)	100%	(45)	(2.495)	22.060	19.564
ROSSI ANDRADAS OFFICE	22.218	15.870	(8.487)	(153)	100%	(152)	(8.326)	14.822	6.496
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	14.951	3.697	(22.272)	(76)	100%	(76)	(22.196)	22.196	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.496	38.524	19.191	170	100%	170	19.021	-	19.021
ROSSI ATUAL BACACHERI	20.526	15.962	(4.804)	(35)	100%	(35)	(4.764)	11.786	7.021
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	32.982	12.583	(21.290)	82	100%	82	(21.372)	27.155	5.783
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	41.030	1.638	(35.275)	2.684	100%	2.684	(37.955)	37.955	-
ROSSI COSMOPOLITAN	8	16	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.440	51.817	16.286	0	100%	0	16.286	-	16.286
ROSSI DIAMOND FLAT	14.830	12.488	(2.455)	(60)	100%	(60)	(2.392)	7.097	4.705
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	167.284	62.561	(141.967)	(15.120)	100%	(15.105)	(126.720)	126.720	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	18	9	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	16.151	19.873	3.702	(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	7.132	4.424	(2.733)	(13)	100%	(13)	(2.720)	2.720	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	32.724	8.196	(5)	100%	(5)	8.192	-	8.192
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	28.368	26.464	(1.942)	(60)	100%	(60)	(1.882)	11.132	9.250
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.687	98.570	41.862	(16)	100%	(16)	41.863	-	41.863
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	15.352	14.979	(434)	(7)	100%	(7)	(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	46.790	22.041	(25.502)	200	100%	200	(25.665)	36.325	10.660
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	32.672	43.473	11.035	(27)	100%	(27)	11.062	547	11.609
ROSSI LITORÂNEO	14.767	12.043	(2.901)	(5)	100%	(5)	(2.893)	2.893	-
ROSSI MAIS	13.261	5.402	(45.712)	(1.957)	100%	(1.957)	(43.755)	43.755	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.591	9.499	1.194	91	100%	91	1.102	619	1.721
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	22.563	23.589	237	(392)	100%	(392)	629	9.932	10.561
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.448	52.069	20.599	53	100%	53	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	17.190	7.090	(4)	100%	(4)	7.094	1.141	8.235
ROSSI MAIS HORIZONTES	14.352	8.189	(7.826)	(81)	100%	(81)	(7.737)	7.737	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	34.354	9.700	(24.606)	(13)	100%	(13)	(24.569)	24.569	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULINIA	4.951	962	(12.082)	(185)	100%	(185)	(11.896)	11.896	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	36.692	13.148	(58.422)	(2.192)	100%	(2.190)	(56.174)	56.174	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.157	12.405	373	(254)	100%	(254)	626	-	626
ROSSI MAIS POESIA	31.624	20.759	(11.314)	(26)	100%	(26)	(11.277)	18.242	6.965
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	101.577	38.415	(64.042)	(17)	100%	(17)	(64.025)	76.551	12.526
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	49.555	31.959	(17.782)	(32)	100%	(32)	(17.720)	30.413	12.693
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	17.021	13.372	(3.981)	(279)	100%	(279)	(3.702)	8.274	4.573
ROSSI MAIS SANTOS	120.310	80.730	(58.553)	(3.338)	100%	(3.334)	(55.140)	75.347	20.207
ROSSI MAIS SINTONIA	32.897	16.280	(17.598)	(105)	100%	(105)	(17.475)	22.684	5.208
ROSSI MONTÊS	10.605	386	(10.237)	(1)	100%	(1)	(10.237)	10.237	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	37.498	15.331	(22.530)	(5)	100%	(5)	(22.503)	22.503	-
ROSSI MULTI BUSINESS	71.273	62.273	(13.061)	(323)	100%	(323)	(12.725)	23.532	10.807
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	222.600	345.498	115.347	(169)	100%	(188)	114.895	589	115.483
ROSSI ÓPERA PRIMA	21.170	5.304	(15.997)	(1)	100%	(1)	(15.980)	16.615	636
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	72.008	62.840	(8.217)	(2)	100%	(2)	(8.212)	8.212	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	55.825	41.339	(13.234)	576	100%	576	(13.797)	13.797	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.089	14.152	4.657	28	100%	28	4.625	-	4.625
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.667	58.988	(20.688)	(7)	100%	(7)	(20.681)	36.224	15.544
ROSSI RESERVA	79.848	62.462	(50.816)	(3.758)	100%	(3.755)	(46.999)	58.681	11.682
ROSSI REVIVA - COND. 02	77.639	33.226	(44.613)	(158)	100%	(158)	(44.455)	57.124	12.669
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTI	1.220	993	280	(13)	100%	(13)	293	-	293
ROSSI SPLENDORE	61.986	36.946	(26.309)	(170)	100%	(170)	(26.113)	41.776	15.663
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	122.338	172.927	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	4.776	999	(3.587)	(55)	100%	(55)	(3.532)	3.532	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	37.374	21.601	(3.271)	10	100%	10	(3.277)	13.226	9.949
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	30.269	22.257	(8.261)	(46)	100%	(46)	(8.223)	15.771	7.548
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	76.147	13.073	(64.640)	(282)	100%	(282)	(64.358)	64.358	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTI	42.047	76.661	34.293	(117)	100%	(116)	34.376	-	34.376
TOTALITÉ	13.493	13.274	(272)	(25)	100%	(25)	(247)	554	306
TRIO RIBEIRÃO PRETO	67.420	62.319	(5.094)	3	100%	3	(5.096)	5.096	-
VIA OFFICE	13.154	10.627	(3.981)	12	100%	12	(3.988)	8.206	4.218
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	163	164	1	(0)	100%	(0)	1	-	1
VICTORIA PARQUE	68.750	35.272	(36.154)	118	100%	118	(36.269)	49.699	13.430
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.746	244.226	100.699	248	100%	248	100.350	-	100.350
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.725	137.806	55.040	(135)	100%	(135)	55.175	-	55.175
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.134	6.262	3.128	0	100%	0	3.128	-	3.128
VILLA FLORA HORTOLANDIA - 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 Explicativas ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro- 2025								
	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	14.768	24.238	9.160	(26)	100%	(26)	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	35.621	(70)	(0)	100%	(0)	(70)	3.838	3.768
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	209.849	202.400	(8.455)	13	100%	13	(8.468)	13.517	5.049
LIBERTÁ RESORT	3.750	4.400	590	(73)	100%	(73)	663	-	663
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.999.294	1.920.737	77.809	14.988	98%	189	25.585	185.152	163.999
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	924	-	924
Subtotal Controladas	**7.770.802**	**6.902.906**	**(874.749)**	**(19.896)**		**(34.276)**	**(899.994)**	**2.412.690**	**1.465.959**

Descrição	Dezembro- 2025								
	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	18.417	26.760	6.620	196	0	137	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	94.982	44.678	91.684	50.265	0	50.270	(13)	14	91.400
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	**157.680**	**121.718**	**104.274**	**85.990**		**50.407**	**9.184**	**9.312**	**109.895**

Descrição	Dezembro- 2025								
	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	**7.928.482**	**7.024.624**	**(770.475)**	**66.094**		**16.131**	**(890.810)**	**2.422.002**	**1.582.687**
Total Consolidado	**157.680**	**121.718**	**104.274**	**85.990**		**50.407**	**16.018**	**9.312**	**116.730**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

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

	Dezembro - 2024								
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	108.217	98.260	(11.249)	133	100%	133	(11.238)	42.044	30.805
ALTOS DO FAROL	77.263	62.036	(17.073)	(467)	100%	(466)	(17.056)	40.896	23.840
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.325	1.231	(1.307)	(1.217)	100%	(1.215)	(1.305)	1.305	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	9.353	3.157	(5.656)	423	100%	423	(5.656)	5.656	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	70.182	35.723	(34.525)	63	100%	63	(34.522)	34.522	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	116.665	102.989	(12.997)	211	100%	211	(12.963)	34.070	21.108
ART STUDIOS	31.404	2.823	(28.789)	(269)	100%	(269)	(28.789)	28.789	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇ	71.385	(355)	(71.581)	466	100%	466	(71.510)	71.510	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.625	36	(28.596)	(8)	100%	(8)	(28.568)	28.568	-
ATUAL MORADA	29.103	20.710	(8.760)	(17)	100%	(17)	(8.752)	17.631	8.880
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	359	17	(359)	(17)	100%	(17)	(359)	359	-
BOULEVARD REBOUÇAS	307	137	255	330	100%	330	255	-	255
BUSINESS COMPLETO	16.937	12.796	(7.844)	(568)	100%	(568)	(7.836)	13.305	5.469
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	48.002	45.046	(2.844)	190	100%	190	(2.844)	3.083	240
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	42.538	35.161	3.530	0	100%	0	3.527	-	3.527
CELEBRITY ICARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	47	233	46	(140)	100%	(140)	46	-	46
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.657	51.168	25.568	47	100%	47	25.566	-	25.566
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.607	16.711	5.713	(2)	100%	(2)	5.710	-	5.710
CONDOMÍNIO OCEANO	4.088	3.542	(1.310)	(1.188)	100%	(1.188)	(1.310)	1.310	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.829	8.611	(13.262)	(6)	100%	(6)	(13.249)	13.249	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	81.662	2.586	(79.077)	(1)	100%	(1)	(78.998)	78.998	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	159.064	175.014	16.095	(29)	100%	(29)	16.095	-	16.095
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.984	1.257	(6.728)	(0)	100%	(0)	(6.728)	6.728	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	142	68	(0)	100%	(0)	68	-	68
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	37.024	10.849	(58.254)	(2.075)	100%	(2.073)	(58.196)	58.196	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	10.262	8.016	(1.774)	(64)	100%	(64)	(1.772)	1.772	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	69.139	45.169	(24.222)	1	100%	1	(24.198)	24.198	-
FIATECI	133.700	84.207	(51.850)	(1.372)	100%	(1.380)	(51.776)	74.226	22.451
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	520	338	(207)	(24)	100%	(24)	(206)	206	-
GARDEN UP	7.029	7.141	753	543	100%	543	752	324	1.076
GIARDINO BEIRA RIO	29.036	27.677	(1.414)	0	100%	0	(1.414)	4.820	3.407
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.715	4.329	2.942	-	100%	-	2.942	-	2.942
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	20.720	21.182	379	590	100%	590	379	-	379
HORIZON JARDINS	33.169	36.454	5.575	2.044	100%	2.042	5.569	4.128	9.697
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	22.394	24.799	2.133	45	100%	45	2.143	9.639	11.782
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.669	5.780	(1.058)	(10)	100%	(10)	(1.056)	3.758	2.702
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	37.740	29.733	(7.923)	(2)	100%	(2)	(7.915)	13.861	5.946
ILLIMITÉ	5.299	4.202	(1.139)	(12)	100%	(12)	(1.138)	1.138	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	47.162	37.687	(9.452)	133	100%	133	(9.442)	9.442	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	264	386	133	(11)	100%	(11)	132	-	132
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	93.169	72.151	(22.366)	(216)	100%	(216)	(22.324)	43.515	21.191
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.115	67.235	31.792	52	100%	52	31.792	-	31.792
MAIS RECANTO DA TAQUARA	15.302	16.486	1.403	171	100%	171	1.403	1.170	2.573
MASSIMO ALTO DA MOOCA	344	247	(114)	(16)	100%	(16)	(114)	114	-
MONT SERRAT	135	46	(89)	(0)	100%	(0)	(89)	89	-
NATURA RECREIO	6.433	9.157	3.161	13	100%	13	3.161	-	3.161
NEO RIBEIRÃO	54.427	41.960	(10.492)	1.818	100%	1.818	(10.491)	19.247	8.756
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	14.892	2.975	(12.127)	57	100%	57	(12.127)	12.127	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	71.472	71.970	196	(522)	100%	(522)	196	28.313	28.509
PAES DE BARROS/ SP	153	305	153	-	100%	-	152	-	152
PALÁCIO IMPERIAL	3.287	1.206	(3.465)	(54)	100%	(0)	(0)	0	-
PALHANO BUSINESS CENTER	16.934	7.355	(10.600)	(719)	100%	(718)	(10.590)	13.152	2.563
PARQUE LARANJEIRAS	17.914	18.580	994	(1.231)	100%	(1.230)	993	-	993
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	59.436	37.833	(21.590)	(91)	100%	(91)	(21.590)	28.683	7.093
PÁTIO DAS PALMEIRAS	61	66	5	(0)	100%	(0)	5	-	5
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	393.534	404.511	23.208	(993)	100%	(991)	23.316	107.679	130.995
PERSONA VENTURA	79.949	64.358	(15.567)	(7)	100%	(7)	(27.117)	38.704	11.588
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.886	392	(3.497)	(3)	100%	(3)	(3.497)	3.497	-
PIER RESIDENCIAS	28.051	43.259	17.316	(237)	100%	(237)	17.316	-	17.316
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	97.545	48.492	(611)	(18)	100%	(18)	(611)	611	-
PORTINARI PARQUE PRADO	49	98	49	-	100%	-	49	-	49
PRAÇAS GOLFE	25.636	32.990	7.968	(79)	100%	(79)	7.963	-	7.963
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	60.788	57.336	(3.483)	(16)	100%	(16)	(3.482)	3.482	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	13.107	8.299	(4.398)	166	100%	166	(4.394)	4.394	-
REGIÃO DOS LAGOS	2.112	963	(235)	(3)	50%	(1)	(117)	117	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	34.025	33.437	(597)	31	100%	31	(597)	597	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.491	6.272	1.219	(2)	100%	(2)	(790)	790	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.071	8.584	8.065	(0)	100%	(0)	8.065	-	8.065

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

	Dezembro - 2024								
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI ATLANTIDA	68.707	7.487	(54.042)	1.891	100%	1.889	(53.988)	53.988	-
ROSSI 145	22.333	20.669	(1.652)	(102)	100%	(102)	(1.651)	10.442	8.791
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	77.327	75.182	(2.498)	(10)	100%	(10)	(2.495)	22.060	19.564
ROSSI ANDRADAS OFFICE	22.165	10.484	(8.345)	4.998	100%	4.993	(8.337)	14.822	6.486
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	14.808	4.493	(22.191)	(1.016)	100%	(1.016)	(22.191)	22.191	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.496	38.864	19.021	(170)	100%	(170)	19.021	-	19.021
ROSSI ATUAL BACACHERI	20.587	15.971	(4.692)	46	100%	45	(4.688)	11.705	7.017
ROSSI BELAS ARTES	(0)	(0)	-	-	100%	-	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	33.098	12.896	(21.383)	(146)	100%	(146)	(21.383)	27.156	5.773
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	41.013	6.776	(37.959)	(2.452)	100%	(2.452)	(37.955)	37.955	-
ROSSI COSMOPOLITAN	8	16	8	-	100%	-	8	-	8
ROSSI CROMA	35.440	51.856	16.286	(33)	100%	(33)	16.286	-	16.286
ROSSI DIAMOND FLAT	14.822	12.705	(2.395)	(278)	100%	(277)	(2.392)	7.097	4.705
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	175.137	73.053	(126.903)	(16.511)	100%	(16.495)	(126.776)	126.776	-
ROSSI ESTILO MOOCA	9	18	9	-	100%	-	9	-	9
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	16.150	19.892	3.696	(20)	100%	(20)	3.700	3.144	6.843
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.443	7.292	(5.551)	13	100%	13	(5.550)	5.550	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	7.095	3.826	(2.720)	585	100%	585	(2.720)	2.720	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.475	32.642	8.200	80	100%	80	8.192	-	8.192
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	28.377	26.578	(1.887)	(144)	100%	(144)	(1.887)	11.132	9.245
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	56.687	98.639	41.878	(3)	100%	(3)	41.863	-	41.863
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	15.339	14.889	(425)	39	100%	39	(425)	7.524	7.099
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	22.550	2.520	(18.426)	0	100%	0	(18.426)	18.426	-
ROSSI ITAPETI 792	48.329	25.949	(26.018)	(2.125)	100%	(2.123)	(25.982)	35.582	9.600
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	32.725	43.591	11.061	(86)	100%	(86)	11.061	547	11.608
ROSSI LITORÂNEO	14.767	12.186	(2.896)	(148)	100%	(148)	(2.893)	2.893	-
ROSSI MAIS	12.734	1.304	(43.765)	1.982	100%	1.982	(43.765)	43.765	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.590	9.610	1.103	(19)	100%	(19)	1.102	619	1.721
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	22.548	23.252	629	(3)	100%	(3)	629	9.932	10.561
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.448	52.204	20.546	(82)	100%	(82)	20.534	-	20.534
ROSSI MAIS CONVIVA	10.415	18.883	8.450	(12)	100%	(12)	8.442	-	8.442
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	10.086	17.159	7.094	28	100%	28	7.094	1.141	8.235
ROSSI MAIS HORIZONTES	14.345	9.094	(7.745)	(986)	100%	(985)	(7.737)	7.737	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	34.634	7.544	(24.704)	2.432	100%	2.430	(24.680)	24.680	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULINIA	5.181	1.847	(11.897)	(818)	100%	(818)	(11.897)	11.897	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	38.289	14.232	(56.082)	(1.651)	100%	(1.650)	(56.026)	56.026	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	11.157	12.581	627	(425)	100%	(425)	626	-	626
ROSSI MAIS POESIA	31.624	20.828	(11.288)	(94)	100%	(94)	(11.277)	18.242	6.965
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	101.554	38.677	(64.025)	(502)	100%	(502)	(64.025)	76.551	12.526
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	49.534	31.987	(17.750)	(59)	100%	(59)	(17.720)	30.413	12.693
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	17.328	13.913	(3.709)	(594)	100%	(594)	(3.709)	8.274	4.566
ROSSI MAIS SANTOS	116.262	78.203	(55.995)	(4.666)	100%	(4.660)	(55.919)	75.987	20.068
ROSSI MAIS SINTONIA	32.958	16.059	(17.493)	185	100%	185	(17.475)	22.684	5.208
ROSSI MONTÊS	10.935	697	(10.195)	19	100%	19	(10.195)	10.195	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	37.494	14.937	(22.525)	389	100%	388	(22.503)	22.503	-
ROSSI MULTI BUSINESS	71.205	62.427	(12.738)	(556)	100%	(555)	(12.725)	23.532	10.807
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	220.696	346.522	115.912	(3.569)	100%	(4.054)	115.335	544	115.879
ROSSI ÓPERA PRIMA	21.169	5.305	(15.996)	(2)	100%	(2)	(15.980)	16.615	636
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	72.008	62.844	(8.215)	(5)	100%	(5)	(8.212)	8.212	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	55.719	43.603	(13.811)	(1.695)	100%	(1.693)	(13.797)	13.797	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	9.089	14.521	4.629	(298)	100%	(298)	4.625	-	4.625
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.660	58.980	(20.681)	1	100%	1	(20.681)	36.224	15.544
ROSSI RESERVA	79.595	65.295	(47.057)	(6.770)	100%	(6.764)	(46.998)	58.681	11.683
ROSSI REVIVA - COND. 02	77.638	33.516	(44.455)	(445)	100%	(445)	(44.455)	57.124	12.669
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L`	1.164	396	293	562	100%	562	293	-	293
ROSSI SPLENDORE	61.985	37.023	(26.139)	(246)	100%	(246)	(26.113)	41.776	15.663
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	122.170	172.717	50.779	28	100%	28	50.779	-	50.779
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	6.824	12.865	6.041	(0)	100%	(0)	6.041	-	6.041
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I	13.437	28	(13.410)	(1)	100%	(1)	(13.396)	13.396	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	5.075	1.228	(3.549)	(35)	100%	(35)	(3.549)	3.549	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	37.368	21.895	(3.281)	(284)	100%	(283)	(3.277)	13.226	9.949
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	30.248	21.747	(8.212)	497	100%	497	(8.220)	15.771	7.551
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	76.675	13.278	(64.121)	(60)	100%	(60)	(64.121)	64.121	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L`	42.169	76.455	34.244	168	100%	168	34.210	-	34.210
TOTALITÉ	13.493	13.245	(248)	4	100%	4	(247)	554	306
TRIO RIBEIRÃO PRETO	42.713	37.915	(5.096)	(293)	100%	(293)	(5.096)	5.096	-
VIA OFFICE	13.349	6.476	(3.860)	4.300	100%	4.296	(3.857)	8.067	4.210
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	163	164	1	-	100%	-	1	-	1
VICTORIA PARQUE	68.747	34.505	(36.272)	885	100%	885	(36.269)	49.699	13.430
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.510	243.941	100.451	128	100%	128	100.350	-	100.350
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	82.779	137.653	55.175	79	100%	79	55.175	-	55.175
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.134	6.265	3.128	(3)	100%	(3)	3.128	-	3.128
VILLA FLORA HORTOLANDIA - COND 4	12.518	25.051	12.515	(16)	100%	(16)	12.515	-	12.515
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.744	35.290	16.546	(1)	100%	(1)	16.546	-	16.546

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

Descrição	Dezembro - 2024								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VILA BOA VISTA	96	103	(2)	(7)	100%	(7)	(2)	9	7
VINTAGE	14.714	23.781	9.186	426	100%	426	9.186	-	9.186
VISTA MARINA	3.077	5.555	2.449	(29)	100%	(29)	2.448	-	2.448
VIVA SUDOESTE	6	3	(1)	(0)	100%	(0)	(1)	1	-
BARRA MAIS	35.642	35.521	(70)	99	100%	99	(70)	3.838	3.768
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	210.222	204.465	(8.304)	(1.674)	100%	(1.674)	(8.304)	13.261	4.956
LIBERTÁ RESORT	3.750	3.982	663	418	100%	418	663	-	663
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.969.351	1.854.315	70.569	52.446	98%	14.663	27.415	184.309	163.767
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	924	-	924
Subtotal Controladas	**7.720.749**	**6.803.906**	**(841.253)**	**19.409**		**(18.786)**	**(892.970)**	**2.407.773**	**1.466.847**

Descrição	Dezembro - 2024								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
JARDIM LEOPOLDINA	18.349	27.027	6.424	(104)	70%	(73)	4.497	1.434	5.931
PASSEIO EMBARÉ	44.281	50.168	5.970	113	50%	57	2.985	7.864	10.849
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	44.692	9.104	41.419	51.316	50%	18.503	(13)	13	41.122
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	**107.322**	**86.299**	**53.813**	**51.325**		**18.487**	**9.184**	**9.312**	**59.616**

Descrição	Dezembro - 2024								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	26%	0	6.834	0	6.836
Subtotal Investimento de consolidadas	**-**	**-**	**-**	**-**		**0**	**6.834**	**0**	**6.836**
Total Controladora	**7.828.072**	**6.890.205**	**(787.440)**	**70.733**		**(299)**	**(883.786)**	**2.417.085**	**1.533.298**
Total Consolidado	**107.322**	**86.299**	**53.813**	**51.325**		**18.487**	**16.018**	**9.312**	**66.453**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

Anexo II

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

	Dezembro de 2025				Dezembro de 2024			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
Descrição	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	9.816	-	-	-	9.824	-	-	-
ALTOS DO FAROL	15.700	-	-	-	15.693	-	-	-
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.311	-	-	-	1.311	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	5.776	-	-	-	5.773	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	34.401	-	-	-	34.396	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	13.472	-	-	-	13.466	-	-	-
ART STUDIOS	28.546	-	-	-	28.849	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	71.309	-	-	-	71.274	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.596	-	-	-	28.596	-	-	-
ATUAL MORADA	8.411	-	-	-	8.410	-	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	-	237	-	-	-	160	-	-
BUSINESS COMPLETO	4.731	-	-	-	4.709	-	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	2.765	-	-	-	2.765	-	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	7.376	-	-	-	7.376	-	-	-
CELEBRITY ICARAÍ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	46	-	-	-	46	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.558	-	-	-	25.558	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	-	6.096	-	-	-	6.102	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	1.908	-	-	-	1.734	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.225	-	-	-	13.224	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.078	-	-	-	79.077	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	27.069	-	-	-	15.921	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	6.728	-	-	-	6.728	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	68	-	-	-	68	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	28.003	-	-	-	28.249	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	2.326	-	-	-	2.310	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	23.987	-	-	-	23.969	-	-	-
FIATECI	50.960	-	-	-	50.865	-	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	207	-	-	-	207	-	-	-
GARDEN UP	-	655	-	-	-	655	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	1.366	-	-	-	1.358	-	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.386	-	-	-	1.386	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	922	-	-	-	1.052	-	-
HORIZON JARDINS	-	5.565	-	-	-	5.328	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	-	2.448	-	-	-	2.450	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	905	-	-	-	899	-	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	8.016	-	-	-	8.009	-	-	-
ILLIMITÉ	1.109	-	-	-	1.109	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.158	-	-	-	9.342	-	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	-	111	-	-	-	111	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	21.236	-	-	-	21.235	-	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.319	-	-	-	32.171	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	1.346	-	-	-	1.356	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	114	-	-	-	114	-	-	-
MONT SERRAT	89	-	-	-	89	-	-	-
NATURA RECREIO	-	2.721	-	-	-	2.736	-	-
NEO RIBEIRÃO	10.512	-	-	-	10.650	-	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	11.922	-	-	-	11.860	-	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	-	57	-	-	24	-	-	-
PAES DE BARROS/ SP	-	153	-	-	-	153	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	2.136	-	-	-	2.135	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	10.313	-	-	-	10.297	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	21.696	-	-	-	21.695	-	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	-	5	-	-	-	5	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	-	8.902	-	-	-	9.984	-	-
PERSONA VENTURA	15.607	-	-	-	15.599	-	-	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.499	-	-	-	3.497	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	14.966	-	-	-	14.970	-	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

	Dezembro de 2025				Dezembro de 2024			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
Descrição	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	4.284	-	-	-	4.642	-	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	1.152	-	-	-	1.152	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	556	-	-	-	556	-	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.225	-	-	-	1.221	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	59.124	-	-	-	59.330	-	-	-
ROSSI 145	1.780	-	-	-	1.766	-	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	2.157	-	-	-	2.155	-	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	6.501	-	-	-	6.683	-	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	11.330	-	-	-	11.331	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.198	-	-	-	19.199	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	4.599	-	-	-	4.570	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	20.317	-	-	-	20.348	-	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	36.708	-	-	-	36.689	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	-	8	-	-	-	8	-	-
ROSSI CROMA	-	16.377	-	-	-	16.382	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	2.402	-	-	-	2.395	-	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	119.844	-	-	-	118.595	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	-	3.720	-	-	-	3.722	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	5.563	-	-	-	5.563	-	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	2.721	-	-	-	2.684	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	8.244	-	-	-	8.246	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	1.965	-	-	-	1.943	-	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	41.868	-	-	-	41.949	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	380	-	-	-	411	-	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.030	-	-	-	20.030	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	24.549	-	-	-	24.505	-	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	10.775	-	-	-	10.780	-	-
ROSSI LITORÂNEO	2.729	-	-	-	2.729	-	-	-
ROSSI MAIS	9.816	-	-	-	9.448	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	999	-	-	-	1.000	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	-	635	-	-	-	701	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	20.674	-	-	-	20.675	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	-	8.456	-	-	-	8.456	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	-	7.099	-	-	-	7.101	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	6.244	-	-	-	6.237	-	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	24.666	-	-	-	24.658	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULINIA	4.174	-	-	-	4.152	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	25.736	-	-	-	25.708	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	994	-	-	-	999	-	-
ROSSI MAIS POESIA	10.891	-	-	-	10.890	-	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	63.179	-	-	-	63.378	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	17.628	-	-	-	17.606	-	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	3.928	-	-	-	4.009	-	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	42.919	-	-	-	42.725	-	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	16.723	-	-	-	16.713	-	-	-
ROSSI MONTÊS	10.220	-	-	-	10.219	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	22.171	-	-	-	22.167	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	9.323	-	-	-	9.334	-	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	-	122.728	-	-	-	122.257	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	15.867	-	-	-	15.866	-	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	9.170	-	-	-	9.169	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	13.910	-	-	-	13.811	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	-	5.090	-	-	-	5.134	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	20.686	-	-	-	20.679	-	-	-
ROSSI RESERVA	21.145	-	-	-	21.071	-	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	44.571	-	-	-	44.567	-	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	240	-	-	-	206	-	-	-
ROSSI SPLENDORE	25.209	-	-	-	25.208	-	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.599	-	-	-	50.575	-	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

	Dezembro de 2025				Dezembro de 2024			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
Descrição	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.411	-	-	-	13.411	-	-	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	3.832	-	-	-	3.883	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	15.763	-	-	-	15.757	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	8.057	-	-	-	8.004	-	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	63.356	-	-	-	63.456	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	34.498	-	-	-	34.454	-	-
TOTALITÉ	243	-	-	-	243	-	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	5.098	-	-	-	5.091	-	-	-
VIA OFFICE	2.515	-	-	-	2.573	-	-	-
VICTORIA PARQUE	33.360	-	-	-	33.356	-	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	100.729	-	-	-	100.558	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	54.946	-	-	-	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	-	9.445	-	-	-	9.492	-	-
VISTA MARINA	-	2.449	-	-	-	2.449	-	-
OUTROS PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	26.548	-	-	-	44.784	-	-	-

	Dezembro de 2025				Dezembro de 2024			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
Descrição	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Não controladas								
BARRA MAIS	21	-	-	-	21	-	-	-
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	7.436	-	-	-	7.431	-	-	-
JARDIM LEOPOLDINA	-	8.538	-	8.538	-	8.573	-	8.573
LIBERTÁ RESORT	-	577	-	-	-	650	-	-
PARQUE LARANJEIRAS	48	-	-	-	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	44	-	40	-	51	-	47	-
Total	**1.542.368**	**709.391**	**3.619**	**14.539**	**1.560.450**	**698.644**	**3.625**	**14.573**

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Com Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Rossi Residencial S.A – Em Recuperação Judicial ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do passivo a descoberto e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos assuntos descritos na seção "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Rossi Residencial S.A – Em Recuperação Judicial em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

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

Conforme mencionado na nota explicativa nº 8, o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025, apresenta na rubrica Empréstimos e Financiamentos, os saldos de R$ 329.653 mil na controladora (R$ 264.797 mil na controladora, em 31 de dezembro de 2024) e R$ 454.444 mil no consolidado (R$ 389.045 mil no consolidado, em 31 de dezembro de 2024), para os quais o auditor anterior não obteve respostas à totalidade das cartas de confirmações (circularizações) encaminhadas às instituições financeiras referentes aos saldos mantidos 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.

Nós, na qualidade de novos auditores da Companhia para o exercício de 31 de dezembro de 2025 em diante, e respectivas revisões trimestrais, não nos foi possível efetuar procedimentos de circularização dos saldos de empréstimos, especificamente para o Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal para a data base de 31 de dezembro de 2025. Em decorrência desses assuntos ficamos impossibilitados de concluir sobre os saldos de Empréstimos e Financiamentos ou de outras transações mantidas junto a estas Instituições Financeiras, que porventura não tenham sido devidamente registradas nas informações contábeis intermediárias - ITRs, individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2025, bem como sobre os saldos comparativos em 31 de dezembro de 2024.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.
Ênfase

Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas notas explicativas nº1.1. e 1.2., em 19 de setembro de 2022 a Companhia ajuizou 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 em 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.

A administração da Companhia vem envidando esforços nas negociações das principais dívidas extraconcursais não abarcadas pela Recuperação Judicial, de modo a cumprir com as determinações do Juiz em sua sentença homologatória. Tais negociações estão em estágio avançado e possibilitarão o prolongamento dos fluxos de pagamentos, além de concessões de descontos das dívidas e o aproveitamento de créditos tributários.

Ainda, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R$ 819.273 mil (R$ 772.444 mil em 31 de dezembro de 2024) na Controladora e R$ 137.415 mil (R$ 91.971 mil em 31 de dezembro de 2024) no Consolidado e passivo a descoberto de R$ 911.646 mil (R$ 756.841 mil em 31 de dezembro de 2024) na Controladora e R$ 912.662 mil (R$ 757.854 mil em 31 de dezembro de 2024) no Consolidado. Dessa forma, considerando sua situação patrimonial e financeira, e que a Companhia e suas

controladas dependem do êxito na execução do PRJ e das negociações supramencionadas, a continuidade operacional da Companhia e de suas controladas ainda é incerta. Tal situação gera dúvida significativa de como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da Companhia ou por meio de venda de parte ou de todos os ativos. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto à liquidação e classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa opinião não está ressalvada em decorrência desse assunto.

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1. e 2.20., as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

1.1 Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.4 “Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades” às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração da Companhia conduziu, com o apoio de assessores independentes, apurações e investigação relacionadas a possíveis irregularidades e atos ilegais atribuídos a membros da administração anterior, bem como avaliou os potenciais efeitos desses assuntos sobre as demonstrações financeiras da Companhia. Durante os períodos intermediários de 2025, a investigação e a avaliação de seus potenciais efeitos contábeis ainda se encontravam em andamento. Posteriormente, a investigação foi concluída pela Administração e, foi identificada a necessidade de complemento de provisão para riscos adicionais, tendo sido reconhecida nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Consideramos esse assunto como um dos principais assuntos de auditoria devido à natureza e relevância dos fatos objeto da investigação, ao grau de julgamento envolvido na avaliação de seus potenciais efeitos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluindo a avaliação da integridade das apurações realizadas, da mensuração e do reconhecimento das obrigações relacionadas aos assuntos investigados, bem como ao risco de que outros efeitos relevantes decorrentes desses assuntos não tivessem sido identificados ou adequadamente refletidos nas demonstrações financeiras.

Dessa forma, nossa abordagem de auditoria contemplou, entre outros aspectos, a avaliação do processo de investigação conduzido pela Administração e seus assessores independentes, incluindo o envolvimento de nossos especialistas forenses, com o objetivo de avaliar a abrangência dos procedimentos realizados e se os principais assuntos relacionados às possíveis irregularidades foram adequadamente considerados na investigação, bem como os correspondentes impactos contábeis e divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

i. Obtivemos entendimento sobre a natureza, o escopo, a metodologia e as conclusões das apurações e da investigação conduzidas pela Administração, incluindo a leitura e análise dos respectivos relatórios, documentos e demais evidências relevantes;

ii. Realizamos reuniões e indagações junto à Administração, aos responsáveis pela governança e aos assessores independentes envolvidos na investigação, para entendimento dos fatos identificados, das conclusões alcançadas e das medidas adotadas ou previstas pela Companhia;

iii. Envolvemos nossos especialistas forenses na avaliação dos trabalhos realizados no âmbito da investigação, incluindo a análise de sua abrangência, dos procedimentos executados e das evidências consideradas, com o objetivo de avaliar se os principais assuntos relacionados às possíveis irregularidades foram adequadamente contemplados;

iv. Avaliamos, com base nos resultados da investigação e demais evidências obtidas durante a auditoria, a existência de eventuais indícios de outros assuntos que pudessem resultar em impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas;

v. Avaliamos, com o envolvimento de nossos especialistas, quando aplicável, os critérios utilizados pela Administração para reconhecimento e mensuração da provisão adicional para contingências, incluindo a análise dos processos judiciais relacionados aos

assuntos investigados e das avaliações efetuadas pela Administração e seus assessores jurídicos;

vi. Testamos o reconhecimento contábil da provisão e seus correspondentes impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2025; e

vii. Avaliamos a adequação e suficiência das divulgações efetuadas pela Companhia nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que o tratamento contábil dos efeitos identificados nas apurações e na investigação, incluindo o reconhecimento da provisão adicional para contingências, bem como as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras, são apropriados, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

1.2 Reestruturação financeira da Companhia e a sua continuidade operacional

Ao longo dos últimos anos, a Companhia vem buscando adequar o seu capital circulante líquido por diversos meios de negociação dos seus ativos e das suas dívidas. Durante o exercício de 2023, a Companhia obteve a homologação com ressalvas do seu Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), permitindo prolongamento substancial dos fluxos de pagamentos de suas dívidas.

Além das dívidas bancárias remanescentes, a Administração vem conduzindo negociações das dívidas tributárias e firmou acordo com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) permitindo a renegociação de todas as dívidas fiscais da Companhia, de âmbito federal, bem como de permitir a regularização da situação fiscal da Companhia perante a PGFN. 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.

No final do exercício de 2025, a Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral a apresentação de proposta de Aditamento ao Plano de RJ, com o único objetivo de readequar o pagamento dos credores quirografários, de modo que as demais condições de pagamento dos credores concursais se mantém integralmente preservadas. Dessa forma, a administração da 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.

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.

Devido aos impactos relevantes nas demonstrações financeiras e nos fluxos de caixa financeiro da Companhia, bem como assunto crítico na questão da continuidade de suas operações, este assunto foi considerado área crítica e de riscos em nossa abordagem de auditoria e um dos principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria foram conduzidos no sentido de avaliar se os passivos abarcados no PRJ estavam adequadamente registrados, classificados e mensurados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, bem como avaliar a adequação do uso pela administração da base contábil de continuidade operacional.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

i. Leitura e entendimento do Plano de Recuperação Judicial e da sentença homologatória junto a administração e seus assessores jurídicos;

ii. Confronto dos fluxos de pagamento com a lista de credores e suas correspondentes opções de pagamento realizadas;

iii. Análise das principais dívidas extraconcursais não abarcadas no PRJ e correspondentes impactos nos fluxos de caixa da Companhia, por meio de entendimento e verificação documental das negociações que estão sendo realizadas com os credores, com atenção à sua probabilidade de êxito;

iv. Entendimento e revisão das projeções de fluxos de caixa, elaboradas pela diretoria e aprovadas pelo conselho de administração, que incluem desafios dos seus pressupostos e testes substantivos de auditoria; e

v. Revisão das divulgações requeridas nas respectivas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as informações e registros do PRJ nas demonstrações financeiras estão consistentes e adequados, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Além disso, consideramos adequado o uso pela administração da base contábil de continuidade operacional, combinado com o descrito na seção “Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional”.

1.3 Provisões para riscos

A Companhia e suas controladas são parte passiva em processos administrativos e judiciais de natureza cível, trabalhista e fiscal que não foram abarcados no PRJ, cujos litigantes, dependendo dos desfechos desses processos, poderão ser incluídos ou não na lista de credores do PRJ. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões para riscos requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos, sendo assim, consideramos esta área como de risco e, portanto, um dos principais

assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

i. Entendimento dos processos internos da Companhia relacionados à identificação e acompanhamento das demandas administrativas e judiciais em que ela e suas controladas são parte, bem como dos critérios adotados nas estimativas de perda para a mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados;

ii. Obtenção da lista de assessores jurídicos que representam a Companhia e suas controladas nos processos, com representação formal da administração;

iii. Confronto dos valores considerados pela administração para registro e/ou divulgação nas demonstrações financeiras com as cartas de confirmação dos assessores jurídicos, nas quais contém informações sobre os montantes envolvidos, avaliações de mérito e de riscos de perda, além da verificação dos dados e informações históricas;

iv. Avaliação se as divulgações efetuadas notas explicativas às demonstrações financeiras, estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores de riscos provisionados ou divulgados, sobre os principais processos envolvendo a Companhia e suas controladas.

Assim, com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as informações e registros apresentados nas demonstrações financeiras e nas notas explicativas estão consistentes e adequados, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação foram conduzidos sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com abstenção de opinião em face aos assuntos relacionados às “Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades”, o racional do auditor anterior estava fundamentado na não conclusão das investigações internas por parte da administração da Companhia, 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

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião com ressalva. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião com ressalva. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

• Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de agosto de 2026.

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

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL
Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, em cumprimento ao disposto no artigo 163, incisos II e VII, da Lei das S.A., examinaram o Relatório da Administração e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório do auditor independente. Com base nos documentos examinados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e pelo auditor independente, nos fundamentos da opinião com ressalva constante do relatório do auditor independente e nas conclusões do Memorando da Administração relativo aos assuntos objeto da investigação independente, os membros do Conselho Fiscal, por unanimidade, opinaram favoravelmente ao encaminhamento do Relatório da Administração e das referidas demonstrações financeiras à Assembleia Geral, para apreciação e deliberação pelos acionistas da Companhia.

São Paulo, 14 de agosto de 2026.

Conselheiros:

Maria Elvira Lopes Gimenez

Sérgio Quirino Ferreira Magalhães

Célio de Melo Almada Neto

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

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria Não Estatutário reconhece e apoia as iniciativas da Companhia no sentido de rever continuamente seus processos e implementar melhorias nas áreas de compliance, controles internos e riscos. O Comitê de Auditoria Não Estatutário, com base nas informações recebidas e nas atividades desenvolvidas no período, após as interações e os esclarecimentos prestados pelo auditor independente e pela Administração, bem como considerando o relatório do auditor independente, que contém opinião com ressalva, ponderadas suas responsabilidades e as limitações decorrentes do escopo de sua atuação, entende que, exceto pelos assuntos que fundamentam a ressalva, às informações financeiras relativas ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2025 e às demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, o desempenho de suas operações e os respectivos fluxos de caixa, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e recomenda, por unanimidade, seu encaminhamento favorável pelo Conselho de Administração para deliberação da Assembleia Geral.

São Paulo, 14 de agosto de 2026.

Membros

Fábio Gallo Garcia – Coordenador

Marcos Reinaldo Severino Peters – Membro Efetivo

Thyrso Ferraz de Camargo – Membro Efetivo

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA
Em observância às disposições da Instrução CVM nº. 480/09, a diretoria da Companhia declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 14 de agosto de 2026.

A Diretoria Executiva

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 relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 14 de agosto de 2026.

A Diretoria Executiva