ROSSI RESIDENCIAL S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 1 DE JUNHO DE 2026

MANUAL DE PARTICIPAÇÃO E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
Companhia Aberta
CNPJ nº 61.065.751/0001-80
NIRE 35.300.108.078

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 1 DE JUNHO DE 2026

MANUAL DE PARTICIPAÇÃO E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

Sumário

1.1. PARTICIPAÇÃO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL 4
1.2.VOTAÇÃO POR MEIO DO BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA 6
2.INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO 7
3.PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA AS MATÉRIAS CONSTANTES DA ORDEM DO DIA 7

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Companhia Aberta
CNPJ nº 61.065.751/0001-80
NIRE 35.300.108.078

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 1 DE JUNHO DE 2026

MANUAL DE PARTICIPAÇÃO E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Senhores Acionistas,

A Administração da **ROSSI RESIDENCIAL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Henri Dunant, 873, 6º andar, conjuntos 601 a 605, Santo Amaro, CEP 04709-111, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.108.078, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.065.751/0001-80, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como companhia aberta categoria "A", sob o código 01630-6 ("Companhia"), nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM nº 80/22") e da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM nº 81/22"), vem apresentar a V.Sas. a presente proposta ("Proposta") a ser submetida à deliberação da **assembleia geral extraordinária, a ser realizada no dia 1 de junho de 2026, às 11:00 horas, de modo exclusivamente digital, por meio da plataforma digital Ten Meetings** ("Plataforma Digital" e "AGE" ou "Assembleia", respectivamente), convocada para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

(i) As demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório anual dos auditores independentes e do parecer do Conselho Fiscal referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro 2024;

(ii) O Relatório da Administração e a aprovação, sem reservas, das contas dos administradores referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, condicionada à efetiva homologação dos instrumentos de transação firmados entre a Companhia e seus ex-administradores, dentre outros, e ao encerramento dos procedimentos arbitrais relacionados em curso;

(iii) Condicionado à rejeição da matéria indicada no item (ii) acima, o Relatório da Administração e a aprovação, com reservas, das contas dos administradores referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024;

(iv) Definir o número de membros que comporão o Conselho de Administração da Companhia;

(v) Qualificação dos membros independentes do conselho de administração, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3, do Estatuto Social da Companhia e da Resolução CVM nº 80/22; e

(vi) Eleição dos membros do conselho de administração da Companhia.

Os documentos relativos à AGE encontram-se à disposição dos Senhores Acionistas na sede da Companhia e nas páginas eletrônicas da Companhia (http://ri.rossiresidencial.com.br), da CVM

(https://www.gov.br/cvm/pt-br) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (http://www.b3.com.br/) ("B3") na rede mundial de computadores (internet).

1.1. PARTICIPAÇÃO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL

A fim de participar e votar por meio da Plataforma Digital, o acionista deverá realizar o pré-cadastro na Plataforma Ten Meetings no seguinte link: https://assembleia.ten.com.br/413533029, **até o dia 30 de maio de 2026** (inclusive), selecionando a opção "Cadastrar" e realizando o upload dos documentos detalhados abaixo.

Os acionistas que não enviarem a solicitação de cadastramento até a data limite juntamente com a documentação necessária descrita abaixo, não poderão participar da AGE.

Após realização do pré-cadastro na Plataforma Digital, o acionista receberá um e-mail confirmando o recebimento da solicitação de cadastro, a qual será analisada pela Companhia.

Realizada a solicitação de cadastro, o acionista ou seus representantes terão acesso a um ambiente virtual chamado "Painel de Representantes". Nesse ambiente, poderão acompanhar a situação da aprovação de seu cadastro e atualizar a documentação enviada, ao acessar com o login e senha previamente cadastrados.

Em caso de aprovação do cadastro, os acionistas e procuradores receberão a confirmação do cadastro por e-mail. Em caso de rejeição, receberão um e-mail explicando o motivo da rejeição e, se for o caso, orientando como podem fazer a regularização do cadastro.

Caso o acionista não receba o e-mail de confirmação ou de reprovação de seu cadastro em até 24h de antecedência da realização da AGE, deverá entrar em contato com a Companhia por meio do e-mail ri@rossiresidencial.com.br.

O acesso à AGE via Plataforma Digital está restrito aos acionistas e a seus representantes e procuradores que se credenciarem dentro do referido prazo e conforme os procedimentos previstos e tiverem seus cadastros validados pela Companhia. Ainda que o cadastro do Acionista seja aprovado pela Companhia, caso ele não tenha ações registradas na última relação da base acionária da Companhia, ele não conseguirá acessar a Plataforma Digital no momento da AGE.

A Companhia não se responsabilizará por qualquer problema operacional ou de conexão que o Acionista venha a enfrentar, bem como por qualquer outro evento que possa dificultar ou impossibilitar a sua participação na AGE por meio da Plataforma Digital, de modo que será de responsabilidade exclusiva do acionista assegurar a compatibilidade de seus equipamentos com a utilização da Plataforma Digital e com o acesso à AGE. A AGE será gravada, nos termos do Artigo 28, §1º, inciso II da Resolução CVM nº 81.

A Companhia recomenda que os Acionistas **(i)** façam testes e se familiarizem previamente com a Plataforma Digital para evitar a incompatibilidade dos seus equipamentos eletrônicos e/ou outros problemas com a sua utilização no dia da AGE; e **(ii)** certifiquem-se que a conexão e velocidade de internet é compatível com a utilização da Plataforma Digital. Recomenda-se ainda o acesso à Plataforma Digital para participação na AGE com pelo menos 20 (vinte) minutos de antecedência, a fim de evitar eventuais problemas operacionais.

a) Documentos necessários

Acionistas Pessoas Físicas:

a) Documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH ou carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas no Brasil).

Acionistas Pessoas Jurídicas:

a) Cópia do estatuto social ou contrato social em vigor e documentação societária comprobatória de poderes de representação legal do acionista (eleição de administradores e/ou procuração, sendo que em caso de participação por procuração a firma do outorgante não precisará estar reconhecida); e
b) Documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH, ou carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas no Brasil) do(s) representante(s) legal(is).

Fundos de Investimentos:

a) Cópia do regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, juntamente com documentação societária comprobatória de poderes de representação legal do administrador ou gestor, conforme o caso (eleição de administradores e/ou procuração, sendo que em caso de participação por procuração a firma do outorgante não precisará estar reconhecida); e
b) Documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH ou carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas no Brasil) do(s) representante(s) legal(is).

A Companhia dispensará o reconhecimento de firma nos documentos apresentados, bem como a notarização e consularização ou apostilamento daqueles assinados no exterior.

A Companhia não exigirá a tradução juramentada de documentos que tenham sido originalmente lavrados em idiomas de língua portuguesa, inglesa ou espanhola ou que venham acompanhados da respectiva tradução nesses mesmos idiomas.

A Companhia aceitará (i) documentos emitidos de forma digital por órgãos públicos, desde que acompanhados de chave que permita a verificação online da sua autenticidade; bem como (ii) procurações emitidas de forma digital, desde que assinadas por meio de certificado digital ICPBrasil.

Adicionalmente, caso o Acionista seja representado na AGE por procurador, o Acionista deverá encaminhar à Companhia, além dos documentos indicados acima, o competente instrumento de mandato, outorgado há menos de um ano, nos termos do art. 126, §1º da Lei das Sociedades por Ações, e acompanhado do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes do procurador, conforme o caso.

b) Informações sobre o credenciamento

O Acionista que participar da AGE por meio da Plataforma Digital poderá exercer os seus respectivos direitos de voto e será considerado presente e assinante da ata, na forma do §1º do artigo 47 da Resolução CVM nº 81.

A partir do credenciamento, o participante se compromete a: **(i)** utilizar o link individual única e exclusivamente para participação na AGE; **(ii)** não transferir ou divulgar, no todo ou em parte, o link individual a qualquer terceiro, acionista ou não, sendo o referido link intransferível; e **(iii)** não gravar ou

reproduzir, no todo ou em parte, nem tampouco transferir, a qualquer terceiro, acionista ou não, o conteúdo ou qualquer informação transmitida por meio virtual durante a realização da AGE.

Todo Acionista, representante ou procurador que ingressar na AGE pelo meio digital passará por uma verificação visual a fim de confirmar a regularidade de sua participação.

Ao longo de toda a AGE, o participante deverá manter a câmera de seu dispositivo ligada, bem como deverá estar posicionado à frente dessa, de forma a permanecer visível durante toda a AGE. O participante que desligar a câmera ou se ausentar da frente desta poderá ser notificado para que retorne ou religue o dispositivo. Em caso de não atendimento à solicitação, o Acionista poderá ser retirado da videoconferência.

Como forma de otimizar a interação dos presentes, o áudio dos participantes por meio de videoconferência ficará automaticamente silenciado. Os participantes poderão manifestar-se por **(i)** mensagens, a qualquer momento, ou **(ii)** áudio, mediante solicitação por mensagem para a liberação oportuna de seu áudio.

1.2. VOTAÇÃO POR MEIO DO BVD

Os Acionistas poderão, alternativamente, votar a distância nas matérias da ordem do dia da AGE a partir desta data, por meio de: **(a)** transmissão de instruções de preenchimento do BVD para seus custodiantes, caso as ações estejam depositadas em depositário central, ou para o próprio depositário central, conforme condições estabelecidas por estes prestadores de serviços; **(b)** transmissão de instruções de preenchimento do BVD para a instituição financeira contratada pela Companhia para a prestação dos serviços de escrituração de valores mobiliários, caso as ações não estejam depositadas em depositário central, conforme condições estabelecidas por este prestador de serviços; **(c)** transmissão das instruções de voto via plataforma digital da Ten Meetings (por meio do link: https://assembleia.ten.com.br/413533029, na aba específica denominada "BVD"), ou **(d)** envio do BVD, disponibilizado nas páginas eletrônicas da Companhia (http://ri.rossiresidencial.com.br) e da CVM (https://www.gov.br/cvm/pt-br), devidamente preenchido, rubricado e assinado diretamente para a Companhia, no e-mail ri@rossiresidencial.com.br.

Nos termos do artigo 27, §6º, da Resolução CVM 81, a Plataforma Digital e o correio eletrônico serão os únicos meios de envio de BVD diretamente à Companhia, excluída a possibilidade de envio por correio postal.

As instruções de voto via BVD deverão ser recebidas até 4 (quatro) dias antes da data da AGE (ou seja, até 28 de maio de 2026, inclusive) , observadas as orientações dos respectivos prestadores de serviços, que poderão indicar outra data específica. No caso de envio direto à Companhia, o BVD, devidamente preenchido, rubricado e assinado, dispensado o reconhecimento de firma, deverá estar acompanhado dos demais documentos indicados no item *"(a) – Documentos Necessários"* acima, conforme aplicável e detalhadamente indicado no BVD.

Caso o BVD (juntamente com a documentação de suporte) seja enviado diretamente à Companhia, em até 3 (três) dias contados do recebimento das vias digitais do BVD e demais documentos necessários, a Companhia enviará aviso de confirmação de recebimento ao acionista, preferencialmente por meio do endereço eletrônico indicado pelo acionista no BVD, a respeito do recebimento dos documentos e de sua aceitação, ou de eventuais pendências identificadas. Em qualquer hipótese, o prazo para a entrega do BVD e de todos os documentos necessários não poderá ultrapassar o prazo limite para recebimento do BVD qual seja, 28 de maio de 2026 (inclusive).

Caso haja divergência entre eventual BVD recebido diretamente pela Companhia e instrução de voto contida no mapa analítico de votação enviado pelo depositário central com relação a um mesmo número de inscrição no CPF ou no CNPJ, a instrução de voto contida no mapa de votação do depositário prevalecerá, e o boletim recebido diretamente pela Companhia será desconsiderado. Em qualquer caso de divergência, a instrução de voto contida no mapa analítico do escriturador prevalecerá sobre o BVD recebido diretamente pela Companhia ou pelo depositário central.

Durante o prazo de votação, o Acionista poderá alterar suas instruções de voto quantas vezes entender necessário, de modo que será considerada no mapa de votação da Companhia a última instrução de voto apresentada.

O Acionista que já tenha enviado seu BVD também poderá, caso queira, cadastrar-se para participar da respectiva Assembleia por meio da Plataforma Digital, nos termos e no prazo descritos nessa Proposta. No entanto, caso este acionista exerça o direito de voto na Assembleia, todas as instruções de voto recebidas por meio de BVD identificado com o número de sua inscrição no CPF ou CNPJ serão desconsideradas.

2. INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

Conforme o art. 125 da Lei das Sociedades por Ações, a AGE será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social total com direito a voto da Companhia para deliberar sobre os itens da ordem do dia.

Se não for possível instalar a AGE em primeira convocação, novos anúncios de convocação serão oportunamente colocados à disposição pela Companhia, sendo certo que a AGE poderá ser instalada, em segunda convocação, com a presença de acionistas titulares de qualquer número de ações com direito a voto.

Na forma do artigo 49 da Resolução CVM nº 81/22, caso se faça necessária a realização da AGE em segunda convocação, as instruções de voto enviadas pelos Acionistas por meio de BVD (seja diretamente à Companhia, seja por intermédio dos prestadores de serviços) e validamente recebidas pela Companhia para a AGE em primeira convocação serão validamente consideradas na AGE em segunda convocação, sem a necessidade de nova manifestação ou renovação expressa de tais instruções de voto, considerando-se, ainda, tais Acionistas como presentes à AGE, observadas as suas respectivas participações acionárias no dia da realização da AGE em segunda convocação.

Por fim, a Companhia esclarece que, nos termos do art. 129 da Lei das Sociedades por Ações, as matérias constantes na ordem do dia serão aprovadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

3. PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA AS MATÉRIAS CONSTANTES DA ORDEM DO DIA

O objetivo desta seção é apresentar a proposta da administração para as matérias submetidas à apreciação de V.Sas. na AGE permitindo, assim, a formação de convicção e a tomada de decisão informada e refletida por parte dos senhores acionistas. A Administração da Companhia submete a presente Proposta à apreciação dos Senhores Acionistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia.

(i) DELIBERAR SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA, ACOMPANHADAS DO RELATÓRIO ANUAL DOS AUDITORES INDEPENDENTES REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2024

Conforme divulgado nos Fatos Relevantes de 28 de março de 2025, 15 de abril de 2025 e 13 de agosto de 2025, o atraso na divulgação das demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 decorreu de solicitações realizadas pela Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., responsável pela auditoria independente da Companhia, para fornecimento de documentos, informações e esclarecimentos no curso do processo de auditoria. A necessidade de tais verificações e validações adicionais deu-se em razão das supostas inconsistências e irregularidades praticadas por ex-administradores, conforme indicado no Relatório de Investigação Forense pela Kroll Inc., consultoria independente contratada pela Companhia para investigar a conduta de tais ex-administradores, conforme amplamente divulgado ao mercado e objeto de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2025, que aprovou a propositura de ação de responsabilidade contra tais ex-administradores.

Superadas essas etapas e concluídos os trabalhos de auditoria, a Administração da Companhia submete à apreciação de V. Sas. as demonstrações contábeis e correspondentes notas explicativas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com os pronunciamentos contábeis do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pela CVM e pelas demais normas da CVM, e devidamente auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Os instrumentos de transação firmados pela Companhia, conforme Fato Relevante de 24 de abril de 2026, e que serão abordados em maiores detalhes a seguir, não impactam as demonstrações contábeis que já se encontram disponíveis ao mercado desde 19 de março de 2026.

Nos termos da legislação aplicável, as demonstrações contábeis da Companhia e respectivas notas explicativas foram colocadas à disposição dos senhores acionistas acompanhadas dos seguintes documentos e informações: **(i)** relatório anual dos administradores sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício findo; **(ii)** relatório do auditor independente; **(iii)** parecer do conselho fiscal; **(v)** parecer do comitê de auditoria, **(v)** declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; e **(v)** declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e demais documentos requeridos por lei, foram devidamente publicadas e encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia e nas páginas eletrônicas da Companhia (http://ri.rossiresidencial.com.br), da CVM (https://www.gov.br/cvm/pt-br) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (http://www.b3.com.br/) ("B3") na rede mundial de computadores (internet).

Em atendimento à legislação aplicável, o **Anexo I** à presente Proposta contém, nos termos da seção 2 do formulário de referência, os comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia. Cópias do parecer do conselho fiscal da Companhia, favorável à aprovação das demonstrações financeiras, e do parecer do comitê de auditoria também se encontram disponíveis junto das demonstrações financeiras e na página eletrônica da CVM, da Companhia e da B3.

Desta forma, com base nos documentos e informações disponibilizados, a Administração propõe à Assembleia Geral a aprovação integral das demonstrações financeiras da companhia, acompanhadas do relatório anual dos auditores independentes referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro 2024.

Conforme indicado nas demonstrações financeiras da Companhia e nos comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, constantes do Anexo I, a Companhia apurou no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 um lucro R$ 85.266.757,92 (oitenta e cinco milhões, duzentos e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta e sete reais e noventa e dois centavos) dos quais foram deduzidos os prejuízos acumulados no mesmo valor, nos termos do caput do artigo 189 da Lei das S.A.

Tendo em vista que não houve lucro líquido no exercício, a administração não apresenta o Anexo A da Resolução CVM 81/22.

(II) O RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO E A APROVAÇÃO, SEM RESERVAS, DAS CONTAS DOS ADMINISTRADORES REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024, CONDICIONADA À EFETIVA HOMOLOGAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE TRANSAÇÃO FIRMADOS ENTRE A COMPANHIA E SEUS EX-ADMINISTRADORES, DENTRE OUTROS, E AO ENCERRAMENTO DOS PROCEDIMENTOS ARBITRAIS RELACIONADOS EM CURSO

A Administração da Companhia submete à apreciação de V. Sas., por meio do relatório da administração, as contas dos administradores, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, incluindo o relatório anual da administração. O relatório anual acompanhou as demonstrações financeiras do exercício e encontra-se disponível nos locais acima indicados.

O relatório dos administradores sobre os negócios sociais foi elaborado em conformidade com a legislação aplicável, contendo as seguintes informações mínimas previstas na Lei das Sociedades por Ações: **(i)** considerações a respeito da aquisição de debêntures de própria emissão (artigo 55, § 2º); **(ii)** política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos constantes de acordo de acionistas (artigo 118, § 5º); **(iii)** negócios sociais e principais fatos administrativos ocorridos no exercício (artigo 133, inciso I); **(iv)** informações sobre a política de equidade (artigo 133, § 6º); e **(v)** relação dos investimentos em sociedades coligadas e/ou controladas evidenciando as modificações ocorridas durante o exercício (artigo 243). Adicionalmente, o relatório da administração contém as informações a respeito da relação entre a Companhia e o auditor independente, nos termos da Resolução CVM nº 80/22 e da Resolução CVM nº 81/22.

Conforme Fato Relevante divulgado em 24 de março de 2026, a Companhia celebrou os seguintes instrumentos de transação visando ao encerramento definitivo dos litígios societários em curso perante a Câmara de Arbitragem do Mercado ("CAM") envolvendo a Companhia e/ou seus acionistas: (a) na qualidade de parte, para encerramento dos Procedimentos Arbitrais CAM nº 296/25 e 297/25 ("Procedimentos Ação de Responsabilidade Art. 159"); e (b) na qualidade de interveniente anuente, para encerramento dos Procedimentos Arbitrais CAM nº 275/24, 280/24, 281/24, 286/24 e 300/25 ("Procedimentos OPA Estatutária") ("Acordo", cada um deles quando referido individualmente, e "Acordos", quando referidos em conjunto).

A celebração dos Acordos, com a perspectiva de encerramento integral das disputas em curso, atende ao melhor interesse da Companhia, pois: **(a)** permitirá uma economia substancial de recursos financeiros e humanos da Rossi, que impactam a condução dos seus negócios, especialmente no contexto de sua recuperação judicial; **(b)** evitará a continuidade de disputas potencialmente prolongadas, sem perspectiva concreta de uma resolução em prazo razoável, bem como prevenirá eventuais outras frentes de litígio; **(c)** pacificará a sua situação societária, permitindo que a sua administração possa concentrar integralmente seus

esforços na recuperação dos negócios da Companhia; e **(d)** criará um ambiente societário e institucional mais favorável à sua recuperação e retomada de suas atividades.

Nos termos do Acordo relacionado aos Procedimentos Ação de Responsabilidade Art. 159, 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 firmado em relação aos Procedimentos OPA Estatutária, as partes em tais arbitragens renunciam mutuamente às pretensões e desistem dos pleitos nelas aduzidos, mantendo a deliberação da AGE de 19.11.2024, 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 de que tratam estão sujeitos às seguintes condições: **(a)** a manutenção da aprovação das contas da administração e das demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais de 2022 e 2023; **(b)** a aprovação, em assembleia geral, sem reservas, das contas da administração e das demonstrações financeiras dos exercícios sociais de 2024 e 2025; e **(c)** a aprovação do Acordo relativo aos Procedimentos Ação de Responsabilidade Art. 159 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, o Conselho de Administração, por unanimidade: **(a)** aprovou e ratificou a assinatura pela Companhia dos Acordos (cumprimento o requisito do item "c" do parágrafo anterior); e **(b)** aprovou o cancelamento da convocação da Assembleia Geral Extraordinária que seria realizada em primeira convocação em 28 de abril de 2024 ("AGE 28.4.26").

Considerando que o Acordo relativo aos Procedimentos Ação de Responsabilidade Art. 159, quando homologado, resultará na transação e encerramento definitivo das disputas envolvendo a Companhia e os ex-administradores envolvidos em tais procedimentos, o que inclui as supostas condutas ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, deixará de haver fundamento para a não aprovação das contas de tal exercício em relação a tais ex-administradores.

Além disso, a aprovação sem reservas das contas dos administradores da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2025 são condição para a homologação dos Acordos e encerramento dos Procedimentos Ação de Responsabilidade Art. 159 e Procedimentos OPA Estatutária que, no entendimento da administração, atende ao melhor interesse da Companhia, conforme indicado acima.

Por todo o exposto, a Administração propõe que os acionistas aprovem, sem reservas, as contas dos administradores referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, condicionada à efetiva homologação dos Acordos e ao encerramento dos Procedimentos Ação de Responsabilidade Art. 159 e Procedimentos OPA Estatutária.

Ressalta-se que a aprovação ora proposta estará condicionada à efetiva homologação dos Acordos e encerramentos dos referidos procedimentos arbitrais. Assim, caso, por qualquer motivo, tais condições não sejam cumpridas e os Acordos não sejam homologados, a aprovação de tais contas deixará de ter efeitos e a

Companhia terá preservado o seu direito de dar continuidade aos Procedimentos Ação de Responsabilidade Art. 159 contra os ex-administradores envolvidos.

(iii) CONDICIONADO À REJEIÇÃO DA MATÉRIA INDICADA NO ITEM (II) ACIMA, O RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO E A APROVAÇÃO, COM RESERVAS, DAS CONTAS DOS ADMINISTRADORES REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Conforme indicado no item (ii) acima, a Administração propõe que as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 sejam aprovadas sem reservas (condicionadas à homologação dos Acordos e encerramento dos procedimentos arbitrais em curso), tendo em vista que a assinatura dos Acordos e a perspectiva de encerramento dos procedimentos arbitrais em curso atendem ao melhor interesse da Companhia.

Caso a matéria do item (ii) seja aprovada, restará prejudicada a matéria do item (iii).

Por outro lado, exclusivamente na hipótese de rejeição da aprovação sem reservas das contas referentes ao exercício de 2024, propõe-se que os acionistas aprovem, com reservas, as contas dos administradores referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, ressalvando-se, especificamente, a conduta nesse exercício dos administradores João Paulo Franco Rossi Cuppoloni (ex-membro do Conselho de Administração), Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues (ex-membro do Conselho de Administração e ex-Diretora Estatutária Sem Designação Específica) e Fernando Miziara de Mattos Cunha (ex-Diretor Presidente Executivo, financeiro e de Relações com Investidores), que tenha resultado, contribuído ou de qualquer forma permitido a ocorrência das condutas descritas no Relatório de Investigação Forense da Kroll e nos materiais da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2025.

Ressalta-se que a aprovação com reservas das contas referentes ao exercício de 2024 na forma deste item (iii) poderá resultar na não homologação dos Acordos e na continuidade das múltiplas disputas envolvendo a Companhia, acionistas, administradores e ex-administradores.

(iv) DEFINIR O NÚMERO DE MEMBROS QUE COMPORÃO O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Em 1º de outubro de 2025, conforme divulgado pela Companhia por meio de Comunicado ao Mercado, o Sr. Conrado Lamastra Pacheco renunciou ao cargo de membro efetivo do Conselho de Administração.

Na Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária realizada em 11 de julho de 2025, foi deliberado que o Conselho de Administração seria composto por 5 (cinco) membros efetivos, para mandato que se encerrará na Assembleia Geral Ordinária destinada à apreciação das demonstrações contábeis do exercício social a findar em 31 de dezembro de 2026. Ressalta-se que os membros foram eleitos pelo sistema de voto múltiplo. Assim, nos termos do art. 141, §3º, da Lei das Sociedades por Ações, a renúncia de um dos membros do Conselho de Administração implica a necessidade de eleição de todo o Conselho de Administração na Assembleia Geral subsequente.

O estatuto social da Companhia dispõe que o Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros. Considerando se tratar de eleição decorrente de vacância em eleição realizada por meio de voto múltiplo, a Administração propõe que o Conselho de Administração, em caso de eleição pelo voto majoritário ou mediante a adoção do procedimento de voto múltiplo, continue composto por 5 (cinco) membros.

(v) QUALIFICAÇÃO DOS MEMBROS INDEPENDENTES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO NOVO MERCADO DA B3, DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA E DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/22

A administração propõe que os Srs. **(i)** Nicolas Aires de Paiva; **(ii)** Thyrso Ferraz de Camargo Junior, **(iii)** Marcelo Oliveira Ramos Martins e **(iv)** Paulo Amador Thomaz Alves da Cunha Bueno sejam qualificados como Conselheiros Independentes, de acordo com os critérios de independência estabelecidos no Estatuto Social da Companhia, no Anexo K da Resolução CVM nº 80/22 e na regulamentação expedida pela B3, tendo a administração recebido as respectivas declarações e se manifestado favoravelmente ao enquadramento, dos candidatos acima, aos critérios de independência e verificado e validado a qualificação de tais membros como independentes, para submissão à Assembleia Geral.

(vi) ELEIÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA.

A Administração submete a chapa composta pelos candidatos indicados abaixo para compor o Conselho de Administração da Companhia, com mandato unificado até a assembleia geral ordinária que examinar, discutir e votar a respeito das contas dos administradores e das demonstrações contábeis do exercício social a encerrar-se em 31 de dezembro de 2026:

Candidato	Cargo
Nicolas Aires de Paiva	Membro Efetivo do Conselho de Administração
Fabio Gallo Garcia	Membro Efetivo do Conselho de Administração
Thyrso Ferraz de Camargo Junior	Membro Efetivo do Conselho de Administração
Marcelo Oliveira Ramos Martins	Membro Efetivo do Conselho de Administração
Paulo Amador Thomaz Alves da Cunha Bueno	Membro Efetivo do Conselho de Administração

Em cumprimento à Resolução CVM nº 81/22, o **Anexo II** à Proposta contém as informações mínimas previstas nos itens 7.3 a 7.6 do Formulário de Referência com relação aos candidatos indicados ao Conselho de Administração da Companhia.

O Conselho de Administração se manifestou favoravelmente quanto ao enquadramento de cada candidato à Política de Indicação de Administradores, Comitês de Assessoramento, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Companhia.

Os acionistas que desejarem indicar chapas poderão fazê-lo previamente ou no momento da assembleia apresentando as informações e declarações exigidas pela Lei e pela regulamentação em vigor. A Administração divulgará as indicações para o Conselho de Administração que venham a ser recebidas dos acionistas na forma da regulamentação aplicável.

A administração da Companhia ressalva que, para fins de inclusão de chapas ao Conselho de Administração no BVD o acionista deverá, além de satisfazer os requisitos de participação previstos no Anexo

N da Resolução CVM nº 81/22, encaminhar as informações e o pedido de inclusão para a Companhia até 25 dias antes da data da AGE, com tempo hábil para que a Companhia proceda à reapresentação dentro do prazo.

Os Acionistas representando, no mínimo, 5% do capital social, poderão requerer por escrito à Companhia a adoção do processo de voto múltiplo, nos termos artigo 3º da Resolução CVM nº 70/22 e do artigo 141 da Lei 6.404/76.

Se validamente requerida a adoção de procedimento de voto múltiplo, a votação será feita de forma individual, e serão atribuídos a cada ação tantos votos quantos forem os cargos a serem preenchidos no Conselho de Administração da Companhia, sendo permitido ao Acionista o direito de acumular votos em um só candidato ou distribuí-los entre vários candidatos.

Os Acionistas que pretendam requerer a adoção do processo de voto múltiplo deverão fazê-lo por escrito à Companhia, até às 11h00 horas do dia 30 de maio de 2026, por meio do endereço de e-mail ri@rossiresidencial.com.br (Assunto: "Voto Múltiplo AGE 2026"), ou mediante correspondência entregue na sede da Companhia, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Henri Dunant, 873, 6º andar, conjuntos 601 a 605, Santo Amaro, CEP 04709-111, aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores.

São Paulo - SP, 30 de abril de 2026.

Nicolas Aires de Paiva
Presidente do Conselho de Administração

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
Companhia Aberta
CNPJ nº 61.065.751/0001-80
NIRE 35.300.108.078

ANEXO I
COMENTÁRIOS DOS ADMINISTRADORES SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA DA COMPANHIA

Em cumprimento ao art. 10º da Resolução CVM nº 81/22, a Companhia apresenta, abaixo, as informações indicadas no formulário de referência, item 2, contendo o comentário dos administradores sobre a situação financeira da Companhia.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

a. condições financeiras e patrimoniais gerais

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

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

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

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

Eventos subsequentes relevantes

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

financeiro da Companhia.

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

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

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 2024 é assim demonstrada:

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

Continuidade operacional

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Investigação Corporativa Independente

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

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

comutatividade dos termos da transação; e (ii) a própria prestação do serviço objeto do negócio – ou a própria necessidade de sua contratação;

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

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

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

Fontes de informação disponíveis

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

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

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

Por fim, também foram consultados arquivos eletrônicos armazenados em diretórios e repositórios internos, incluindo correios eletrônicos de domínios de titularidade da Companhia. Todos os processos de extração foram realizados por perito externo objetivando a legitimidade e manutenção da cadeia de custódia dos arquivos identificados.

Efeitos identificados, contas afetadas e período de competência

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

(i) No caso dos pagamentos realizados acima dos montantes máximos aprovados em Assembleia para os Investigados, os respectivos efeitos envolveram o "Caixa e equivalente de caixa" do Grupo Rossi, em contrapartida das despesas com remuneração da administração ou da liquidação de passivos oriundo de serviços contratados irregularmente de entidades vinculadas aos Investigados.

(ii) No caso dos imóveis, os efeitos supracitados, impactaram as contas de "Imóveis a comercializar", pelas baixas por venda ou dação em pagamento, em contrapartida do "Custo de vendas" ou passivo de "Fornecedores" (serviços em aberto). Essas operações também geraram "Receitas de vendas de imóveis" em contrapartida do "Contas a receber de clientes". Os valores não recebidos financeiramente e não abatidos de passivos em aberto, foram baixados para o resultado como perda.

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

Medidas tomadas pela nova administração

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

(a) Contratação da Kroll, empresa especializada e de renome internacional em investigações corporativas para apuração dos indícios e fatos identificados para elaboração de relatórios e subsídio às ações adotada e a serem adotadas pela Companhia;

(b) Contratação de perito para diagnóstico e extração de dados de diretórios e repositórios internos, além de endereços e contas de correio eletrônico de titularidade da Rossi, para subsídio das investigações e manutenção da cadeia de custódia;

(c) Análise e diagnóstico do ambiente de segurança e tecnologia da informação da Companhia para aprimoramento dos protocolos de segurança e preservação de dados, procedimentos para concessão e alteração de perfis de acesso, identificação de fragilidades sistêmicas e revitalização de prestadores de serviço;

(d) Convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar a ação de responsabilidade em face dos Investigados, a qual, depois de aprovada, autorizou a propositura de ação de responsabilidade civil em face dos Investigados;

(e) Apresentação de Notícia-Crime perante o Ministério Público do Estado de São Paulo em face dos investigados e pessoas vinculadas;

(f) Revisão e aprimoramento de Políticas e Procedimentos Internos, mediante a revisão de fluxos e alçadas de aprovação envolvendo operações com Partes Relacionadas;

(g) Estudo e análise de viabilidade para propositura de demandas cíveis, administrativas, regulatórias e demais aplicáveis em face dos Investigados e pessoas vinculadas buscando efeitos anulatórios das operações realizadas e consequente ressarcimento da Rossi pelos prejuízos a serem apurados.

Indicadores de Liquidez

Em relação ao endividamento total, a Companhia encerrou o ano de 2024 com um endividamento líquido de R$ 359,0 milhões, um aumento de 26,3% em relação ao final do ano de 2023.

Este aumento é diretamente atribuído ao accruamento de juros não atribuíveis a ativos qualificáveis e a atualização de multas e juros nos empréstimos e financiamentos.

Apresentamos a seguir os indicadores de liquidez, que servem para medir a capacidade da Companhia em cumprir suas obrigações, baseados nas demonstrações financeiras divulgadas nos exercícios de 2024, 2023 e 2022, "com" e "sem" efeitos dos saldos de Partes Relacionadas:

Índices Financeiros (COM os efeitos de saldos de partes relacionadas)				
Rossi Residencial S.A (IFRS)				
Quocientes de Liquidez		2024	2023	2022
Liquidez imediata	(Disponível +TVM) / Passivo Circulante	0,11	0,02	0,01
Liquidez corrente	(Ativo Circulante/ Passivo Circulante)	0,67	0,39	0,26
Liquidez seca	(Ativo Circulante - estoques / Passivo Circulante)	0,24	0,11	0,07
Liquidez geral	(Ativo Circulante + não circulante)/(Passivo circulante + não circulante)	0,38	0,40	0,38
Liquidez geral seca	(Ativo Circulante + não circulante - estoques)/(Passivo circulante + não circulante)	0,28	0,24	0,23

Índices Financeiros (SEM os efeitos de saldos de partes relacionadas)				
Rossi Residencial S.A (IFRS)				
Quocientes de Liquidez		2024	2023	2022
Liquidez imediata	(Disponível +TVM) / Passivo Circulante	0,11	0,02	0,01
Liquidez corrente	(Ativo Circulante/ Passivo Circulante)	0,71	0,39	0,26
Liquidez seca	(Ativo Circulante - estoques / Passivo Circulante)	0,25	0,11	0,07
Liquidez geral	(Ativo Circulante + não circulante)/(Passivo circulante + não circulante)	0,38	0,40	0,38
Liquidez geral seca	(Ativo Circulante + não circulante - estoques)/(Passivo circulante + não circulante)	0,17	0,14	0,12

Vale ressaltar que os índices financeiros demonstrados, lidos isoladamente, não são suficientes para um correto julgamento e tomada de decisão em relação ao nível de solvência da Companhia. Esses devem ser aliados a outros indicadores para a melhor e correta análise da situação financeira da empresa.

b. estrutura de capital:

A administração entende que, uma vez concluídas o plano de reestruturação financeira e operacional e readequação de seu fluxo financeiro futuro, a Companhia terá uma estrutura de capital mais adequada às suas operações. A estrutura de capital dos exercícios encerrados nos anos de 2022 a 2024, estão detalhados na tabela abaixo:

Estrutura de Capital			
R$ MM	**2024**	**2023**	**2022**
Recursos próprios:			
Passivo a descoberto	(756.841)	(843.845)	(1.108.463)
Recursos de terceiros:			
Empréstimos e financiamentos	387.750	306.520	588.727
Cessão de créditos	1.294	1.624	2.546
Recursos de terceiros total	**389.045**	**308.144**	**591.273**
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(30.043)	(17.855)	(7.908)
Dívida líquida	**359.002**	**290.289**	**583.365**

c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos:

Ao final dos exercícios encerrados nos anos de 2024, 2023 e 2022, a Companhia possuía um contas a receber de clientes de R$ 70 milhões, R$ 87 milhões e R$ 114,5 milhões, respectivamente. Vale ressaltar que a totalidade deste contas a receber refere-se a recebíveis performados, de unidades já entregues, que estariam aptos para repasse junto a instituições financeiras.

<u>Renegociação e Reestruturação das dívidas corporativas e operacionais</u>

a) **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.

b) **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.

Capital Circulante Liquido				
Rossi Residencial S.A (IFRS) Em milhares de Reais - R$ (COM os efeitos de saldos de partes relacionadas)				
Exercício	Indicador	Ativo Circulante	Passivo Circulante	CCL
2022	CCL = Ativo Cirulante - Passivo Circulante	372.166	1.426.360	(1.054.194)
2023	CCL = Ativo Cirulante - Passivo Circulante	309.186	797.892	(488.706)
2024	CCL = Ativo Cirulante - Passivo Circulante	185.653	277.624	(91.971)

Capital Circulante Liquido				
Rossi Residencial S.A (IFRS) Em milhares de Reais - R$ (SEM os efeitos de saldos de partes relacionadas)				
Exercício	Indicador	Ativo Circulante	Passivo Circulante	CCL
2022	CCL = Ativo Cirulante - Passivo Circulante	372.166	1.409.599	(1.037.433)
2023	CCL = Ativo Cirulante - Passivo Circulante	309.186	783.009	(473.823)
2024	CCL = Ativo Cirulante - Passivo Circulante	185.653	263.051	(77.398)

No exercício de 2022, com a deterioração do contas a receber (aumento da provisão para distratos) e já desconsiderando o efeito de partes relacionadas, o índice foi negativo em R$ 1 bilhão.

No exercício de 2023, com a negociação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) junto com os credores, e as consequentes contabilizações referentes ao plano, houve uma significativa redução dos saldos a pagar no passivo circulante, fechando o exercício com um índice negativo em R$ 0,5 milhão (uma redução de 54%).

No exercício de 2024, com a reclassificação entre curto e longo prazo de empréstimos e a assinatura do Termo de Transação Individual para renegociação dos saldos de impostos a recolher, e consequente alongamento dos prazos de pagamento, houve uma significativa redução dos saldos a pagar no passivo circulante, fechando o exercício com um índice negativo em R$ 0,1 milhão (uma redução de 84%).

d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas:

O gerenciamento do fluxo de caixa é crucial na atividade de longo prazo, como o de incorporação imobiliária. Dessa forma, a Companhia busca reduzir sua exposição de caixa para cada empreendimento, por meio de (i) financiamento da totalidade ou de parte da compra dos terrenos, mediante outorga ao vendedor do terreno de unidades ou de um percentual da receita de venda das unidades no empreendimento imobiliário, ou (ii) financiamento da construção com recursos do SFH.

O financiamento à construção é obtido por meio dos recursos de bancos privados ou públicos. Normalmente, os bancos financiam um percentual do custo da obra, mediante recursos do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), sendo os desembolsos realizados conforme a evolução dos custos incorridos. Além disso, os bancos privados oferecem linhas de financiamento destinadas ao capital de giro. Existem também outras alternativas de financiamento, através de parcerias com investidores institucionais, ou captação por meio da emissão de debêntures.

Nos exercícios sociais encerrados nos anos de 2021 a 2023, a Companhia não obteve capital de giro para investimentos significativos em ativos não circulantes.

e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez:

Para eventuais coberturas de deficiências de liquidez, a Companhia dispõe das linhas de crédito descritas na alínea (f) deste item 10.1. Ainda assim, em eventual necessidade, a Companhia pretende manter o perfil da sua dívida, com a maior parte em financiamento imobiliário, linhas de empréstimo para capital de giro, oferecidos por bancos públicos e privados e linhas de crédito.

Além disso, a Companhia não pretende realizar investimentos significativos em ativos não circulantes.

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

(i) Contratos de empréstimos e financiamentos relevantes:

Dívidas por tipo			
R$ MM	**2024**	**2023**	**2022**
Créditos imobiliários	124.248	145.162	301.556
Cessão de créditos	1.294	1.624	2.546
Empréstimos para capital de giro	263.503	161.358	287.171
Total	**389.045**	**308.144**	**591.273**
Circulante	61.253	308.144	591.215
Não Circulante	327.792	-	58

<u>Dívidas por Modalidade</u>

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. Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 eram de R$ 124,2 milhões, R$ 145,2 milhões e 301,6 milhões

b) Cédulas de Créditos Bancários – CCB's (Corporativas)

A Companhia possui operações de Cédulas de Créditos Bancários – CCBs, emitidas para utilização no desenvolvimento de projetos imobiliários. Essas linhas de financiamento, após renegociações passaram a ser atualizados pela Taxa Referencial "TR" + 6% ao ano (antes das renegociações estavam sujeitos a juros (TR) que variavam de 8,5% a 14% ao ano). O principal é amortizado em parcelas trimestrais, semestrais e anuais, iniciando-se em 2017 e com liquidação final em 2029.

c) 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.

d) Empréstimos para capital de giro (dívida corporativa)

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 2028.

Alguns contratos de empréstimos contraídos pela Companhia, preveem, que em caso de ajuizamento de pedido de Recuperação Judicial (RJ), conforme ajuizado em 19 de setembro de 2022, essas dívidas deverão ter seu vencimento antecipado. Nestas demonstrações financeiras, os saldos contábeis referentes a essas condições foram reclassificados, em sua totalidade, para o passivo circulante.

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.

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 eram de R$ 263,5 milhões, R$ 161,4 milhões e 287,2 milhões.

Cronograma de vencimentos

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

Cronograma de vencimentos		
R$ MM	**2024**	**2023**
Vencidas até 2024	61.043	308.144
Vencimento em 2025	210	-
Vencimento em 2026	210	-
Vencimento em 2027	70	-
Vencimento em 2029	327.512	-
Total	**389.045**	**308.144**

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**591.273**
Pagamentos do principal	(2.760)
Juros incorridos	64.580
Juros pagos	(177)
Transferência para Credores da Recuperação Judicial (RJ)	(344.772)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**308.144**
Adições	633
Pagamentos do principal	(1.026)
Juros incorridos	117.668
Amortizações por Dações de Imóveis	(24.811)
Amortizações	(11.563)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**389.045**

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Todas as relações significativas de longo prazo com as instituições financeiras foram descritas nos tópicos acima.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Exceto por aquelas dívidas garantidas por direito real, que contam com as prerrogativas contratuais previstas em lei e que têm preferência sobre outras dívidas da Companhia em caso de falência até o limite da garantia real constituída, não há qualquer grau de subordinação entre as dívidas da Companhia, como segue:

CAPITAL DE TERCEIROS (DÍVIDA DA COMPAINHA POR GRAU DE SUBORDINAÇÃO)						
Rossi Residencial S.A (IFRS) Em milhares de Reais - R$						
DÍVIDAS	TIPO	GARANTIAS REAIS	GRAU DE SUBORDINAÇÃO	2024	2023	2022
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS	Hipotecas e Recebíveis do próprio imóvel/empreendimento	IMEDIATO: Garantia contratual preferencial prevista por lei	124.248	145.162	301.556
CESSÃO DE CRÉDITOS	EMPRÉSTIMOS CAPITAL DE GIRO	Eventuais perdas na realização do crédito cedido está garantido ao Cessionário pela Companhia	IMEDIATO: Garantia contratual preferencial prevista por lei	1.294	1.624	2.546
EMPRÉSTIMOS CAPITAL DE GIRO	FINANCIAMENTOS PARA O PROJETO IMOBILIÁRIO	Aval dos sócios e notas promissórias emitidas pela Companhia	IMEDIATO: Garantia contratual preferencial prevista por lei	263.503	161.358	287.171
PARTES RELACIONADAS	CONTA CORRENTE ENTRE HOLDING X EMPREENDIMENTOS	Geração de caixa do próprio empreendimento	N/A - Não aplicável	14.573	14.883	16.761
OUTROS PASSIVOS	OUTRAS OBRIGAÇÕES COM FORNECEDORES, ORGÃOS PUBLICOS, TERCEIROS, ETC	NADA CONSTA	N/A - Não aplicável	812.304	1.073.212	1.174.125
		TOTAL		1.215.922	1.396.239	1.782.159

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Não aplicável.

g. limites de utilização dos financiamentos já contratados

a) **Empréstimos capital de giro:** a Companhia possui linhas de crédito pré-aprovados com as Instituições Financeiras para necessidade de capital de giro. Os limites de crédito disponibilizados por elas cobrem as necessidades de crédito da Companhia e atualmente 100% dos valores contratados já foram utilizados e estão inclusos nos processos de renegociação citados no tópico 10.1.f (i) contratos de empréstimos e financiamentos relevantes deste Formulário de Referência.

b) **Financiamento à produção (operacional):** os financiamentos à construção contratados pela Companhia no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) possuem seus recursos destinados exclusivamente para utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos desses financiamentos são liberados na medida em que há evolução física de cada obra.

Abaixo apresentamos a posição atual dos financiamentos (contratados x liberados), por instituição financeira:

Base 2024	Contratado	Liberado	A liberar	% A liberar
Instituição Financeira				
BANCO DO BRASIL	137.270.654	136.758.997	-	0,0%
BANCO BRADESCO	245.469.276	245.469.276	-	0,0%
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	401.785.617	395.402.340	-	0,0%
BANCO ITAÚ	343.695.697	332.401.255	-	0,0%
Total	**1.128.221.244**	**1.110.031.868**	**-**	**0,0%**

Base 2023	Contratado	Liberado	A liberar	% A liberar
Instituição Financeira				
BANCO DO BRASIL	137.270.654	136.758.997	-	0,0%
BANCO BRADESCO	245.469.276	245.469.276	-	0,0%
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	401.785.617	395.402.340	-	0,0%
BANCO ITAÚ	343.695.697	332.401.255	-	0,0%
Total	**1.128.221.244**	**1.110.031.868**	**-**	**0,0%**

Base 2022	Contratado	Liberado	A liberar	% A liberar
Instituição Financeira				
BANCO DO BRASIL	137.270.654	136.758.997	-	0,0%
BANCO BRADESCO	245.469.276	245.469.276	-	0,0%
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	401.785.617	395.402.340	-	0,0%
BANCO ITAÚ	343.695.697	332.401.255	-	0,0%
Total	**1.128.221.244**	**1.110.031.868**	**-**	**0,0%**

h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

A seguir, seguem comentários das movimentações significativas do Balanço Patrimonial, relativo ao ano de 2024, comparado ao ano de 2023:

Ativo (Em milhares R$)	2024	2023	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	2.175	1.842	18,1%
Títulos e valores mobiliários	27.868	16.013	74,0%
Contas a receber de clientes	32.066	54.071	-40,7%
Imóveis a comercializar	119.999	221.654	-45,9%
Outros créditos	3.545	15.606	-77,3%
Total do ativo circulante	**185.653**	**309.186**	**-40,0%**
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	37.240	32.967	13,0%
Imóveis a comercializar	129.416	129.416	0,0%
Depósitos judiciais	35.156	36.266	-3,1%
Partes relacionadas	3.625	3.627	-0,1%
Investimentos	66.454	40.820	62,8%
Imobilizado	523	113	362,8%
Total do Não Circulante	**272.414**	**243.209**	**12,0%**
Total do Ativo	**458.067**	**552.395**	**-17,1%**

Contas a receber de clientes: A redução de 27,7% no saldo de contas a receber de clientes no ano de 2024, comparado ao ano de 2023, ocorreu: (i) pelo recebimento das parcelas de clientes proveniente da venda de unidades e terrenos e (ii) realização de provisões para distratos.

Imóveis a Comercializar: A redução de 45,9% em imóveis a comercializar ocorreu: (i) pela venda de unidades prontas e terrenos e (ii) reversão de provisões para distratos.

Investimentos: O aumento no saldo acumulado de Investimentos refere-se aos resultados apurados nas vendas de empreendimentos em que a Companhia não é controladora.

Imobilizado: O Imobilizado sofreu um aumento de 362,8% em comparação ao ano de 2023, decorrente da constituição de valores referentes a direito de uso.

Passivo (Em milhares R$)	2024	2023	Var. (%)
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	61.253	308.144	-80,1%
Fornecedores e contas a pagar	8.385	12.444	-32,6%
Obrigações com credores do PRJ	74.765	11.359	558,2%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	154	-100,0%
Salários e encargos sociais	562	614	-8,5%
Impostos e contribuições a recolher	41.751	342.348	-87,8%
Partes relacionadas	14.573	14.883	-2,1%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	5.906	9.868	-40,1%
Outras contas a pagar	70.429	98.078	-28,2%
Total do Circulante	**277.624**	**797.892**	**-65,2%**
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	327.792	-	100,0%
Fornecedores e contas a pagar	20.273	24.168	-16,1%
Obrigações com credores do PRJ	88.284	105.647	-16,4%
Impostos e contribuições a recolher	59.923	6.805	780,6%
Provisões para riscos	86.044	96.513	-10,8%
Provisões para garantias de obras	-	328	-100,0%
Impostos e contribuições diferidos	346.669	355.567	-2,5%
Provisões para perdas de investimento	9.312	9.292	0,2%
Outras contas a pagar	-	27	-100,0%
Total do Não Circulante	**938.297**	**598.347**	**56,8%**
Patrimônio Líquido Negativo			
Capital social	2.654.090	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	(3.431.884)	(3.517.151)	-2,4%
Total do Patrimônio Líquido Negativo	**(756.841)**	**(842.108)**	**-10,1%**
Participação dos não controladores	(1.013)	(1.736)	-41,6%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido Negativo	**458.067**	**552.395**	**-17,1%**

Empréstimos e financiamentos: o aumento refere-se: (i) accruamento de juros não atribuíveis a ativos qualificáveis e (ii) atualização de multas e juros nos empréstimos e financiamentos.

Imposto e contribuições a recolher: a redução de 70,0% refere-se a 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.

Obrigações com créditos do PRJ: o aumento de 39,4% no saldo das Obrigações com credores da RJ refere-se a (i) constituição de valores a pagar decorrentes de novos credores elegíveis ao PRJ e (ii) atualização monetária dos saldos a pagar.

Provisão para riscos: O saldo de provisões para riscos foi 10,8% menor no ano de 2024, em relação ao ano de 2023, devido a redução do provisionamento de processos cíveis e trabalhistas.

Outras contas a pagar: a redução de 28,2 % em outras contas a pagar, refere-se à redução na provisão para distratos (valores a pagar a título de rescisão de contrato).

DRE (Em milhares R$)	2024	2023	Var. (%)
Receita Operacional Líquida	**146.362**	**9.917**	**1376%**
Custo dos imóveis e serviços	**(120.418)**	**(22.864)**	**427%**
Lucro (Prejuízo) Bruto	**25.944**	**(12.947)**	**-300%**
Margem Bruta	**17,7%**	**-130,6%**	**-1,1 p.p.**
Despesas Operacionais	**40.752**	**(330.127)**	**-112%**
Administrativas	(8.553)	(15.538)	-45%
Comerciais	(41.266)	(6.540)	531%
Remuneração da Administração e Diretoria	(5.401)	(10.060)	-46%
Depreciação e Amortização	(161)	(928)	-83%
Resultado de Equivalência Patrimonial	25.614	14.851	72%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	70.519	(311.912)	-123%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	**66.696**	**(343.074)**	**-119%**
Resultado Financeiro	**16.571**	**944.462**	**-98%**
Receita Financeira	177.457	1.047.716	-83%
Despesa Financeira	(160.886)	(103.254)	56%
Lucro (Prejuízo) Operacional	**83.267**	**601.388**	**-86%**
Provisão para IR e Contribuição Social	(7.933)	(1.296)	512%
IR e Contribuição Social Diferido	10.656	(335.474)	-103%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	**85.990**	**264.618**	**-68%**
Margem Líquida	**58,8%**	**2668,3%**	**n.a**

Receita Operacional Líquida: variação de 1.376,0% na receita líquida no ano de 2024, em comparação ao ano de 2023, devido à reversão da Provisão para Distratos (receita).

Custo dos imóveis e serviços: variação referente a (ii) apropriação de custos das unidades vendidas (liquida das rescisões do exercício), e (i) reversão da Provisão para Distratos (custo).

Despesas Comerciais: variação de 531%, devido ao aumento no provisionamento de Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa (PEC).

Equivalência Patrimonial: refere-se aos resultados apurados nas vendas de empreendimentos em que a Companhia não é controladora.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: variação referente a (i) contabilização do prejuízo fiscal referente a transação tributária individual junto a PGFN e (ii) reversão de provisões contábeis para perdas ao valor recuperável de terrenos e unidades concluídas disponíveis para venda.

Receita Financeira: Em 2024, efeito referente a descontos Obtidos no montante de R$ 169 milhões Termo de Transação Individual, firmado junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Despesa Financeira: variação referente ao accruamento de encargos referentes aos empréstimos e financiamentos.

A seguir, seguem comentários das movimentações significativas do Balanço Patrimonial, relativo ao ano de 2023, comparado ao ano de 2022:

Ativo (Em milhares R$)	2023	2022	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	1.842	3.143	-41,4%
Títulos e valores mobiliários	16.013	4.765	236,1%
Contas a receber de clientes	54.071	79.549	-32,0%
Imóveis a comercializar	221.654	269.219	-17,7%
Outros créditos	15.606	15.490	0,7%
Total do ativo circulante	**309.186**	**372.166**	**-16,9%**
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	32.967	34.909	-5,6%
Imóveis a comercializar	129.416	184.066	-29,7%
Depósitos judiciais	36.266	45.644	-20,5%
Partes relacionadas	3.627	10.749	-66,3%
Investimentos	40.820	24.662	65,5%
Imobilizado	113	280	-59,6%
Intangível	-	1.220	-100,0%
Total do Não Circulante	**243.209**	**301.530**	**-19,3%**
Total do Ativo	**552.395**	**673.696**	**-18,0%**

Contas a receber de clientes: A redução de 24% no saldo de contas a receber de clientes no ano de 2023, comparado ao ano de 2022, ocorreu (i) pelo recebimento das parcelas de clientes proveniente da venda de unidades e (ii) reversão de provisões para distratos.

Imóveis a Comercializar: A redução em imóveis a comercializar ocorreu (i) pela venda de unidades prontas e (ii) Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques.

Investimentos: O aumento no saldo acumulado de Investimentos refere-se aos resultados apurados nas vendas de empreendimentos em que a Companhia não é controladora.

Imobilizado: O Imobilizado sofreu uma redução de 59,6% ao final de 2022, decorrente do saldo acumulado de baixas e depreciações.

Intangível: A principal variação no intangível é decorrente da baixa do saldo acumulado.

Passivo (Em milhares R$)	2023	2022	Var. (%)
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	308.144	591.215	-47,9%
Fornecedores e contas a pagar	12.444	40.808	-69,5%
Obrigações com credores do PRJ	11.359	-	100,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	154	0,0%
Salários e encargos sociais	614	752	-18,4%
Impostos e contribuições a recolher	342.348	195.068	75,5%
Partes relacionadas	14.883	16.761	-11,2%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	9.868	13.002	-24,1%
Outras contas a pagar	98.078	568.600	-82,8%
Total do Circulante	**797.892**	**1.426.360**	**-44,1%**
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	-	58	-100,0%
Fornecedores e contas a pagar	24.168	-	100,0%
Obrigações com credores do PRJ	105.647	-	100,0%
Adiantamento de cliente	-	55.787	-100,0%
Impostos e contribuições a recolher	11.321	11.403	-0,7%
Provisões para riscos	91.997	260.381	-64,7%
Provisões para garantias de obras	328	598	-45,2%
Impostos e contribuições diferidos	355.567	18.637	1807,9%
Provisões para perdas de investimento	9.292	8.885	4,6%
Outras contas a pagar	27	50	-46,0%
Total do Não Circulante	**598.347**	**355.799**	**68,2%**
Patrimônio Líquido Negativo			
Capital social	2.654.090	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	(3.517.151)	(3.783.143)	-7,0%
Total do Patrimônio Líquido Negativo	**(842.108)**	**(1.108.100)**	**-24,0%**
Participação dos não controladores	(1.736)	(363)	378,2%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido Negativo	**552.395**	**673.696**	**-18,0%**

Empréstimos e financiamentos: a redução refere-se a parte dos saldos dos empréstimos e financiamentos dos credores elegíveis, que foram reclassificados para a rubrica de Obrigações com credores da Recuperação Judicial ("RJ"), após a homologação do plano em 07 de dezembro de 2023.

Fornecedores: redução refere-se a saldos referentes aos fornecedores elegíveis, foram reclassificados para a rubrica de Obrigações com credores da Recuperação Judicial ("RJ"), após a homologação do plano em 07 de dezembro de 2023.

Imposto e contribuições a recolher: o aumento de 75,5% refere-se a: (i) provisionamento de multas e juros de impostos em atraso e (ii) multa fiscal por infração.

Obrigações com créditos do PRJ: Constituição dos saldos a pagar para credores do plano de recuperação judicial (PRJ), após homologação do plano em 07 de dezembro de 2023. O detalhamento dos saldos bem

como a classificação por classe de credores, está disponibilizada no site da Companhia nas Demonstrações Financeira de 2023 (Nota 11).

Adiantamento de cliente: Os saldos referentes a adiantamentos de clientes – permutas, foram reclassificados para a rubrica de Obrigações com credores da Recuperação Judicial ("RJ"), após a homologação do plano em 07 de dezembro de 2023

Provisão para riscos: O saldo de provisões para riscos foi 43,4% menor no ano de 2023, em relação ao ano de 2022, devido a transferência de processos cíveis e trabalhistas para a rubrica de Obrigações com credores do PRJ, após a homologação do plano em 07 de dezembro de 2023.

Outras contas a pagar: a redução de 82,8 % em outras contas a pagar, refere-se a saldos referentes aos credores elegíveis que, foram reclassificados para a rubrica de Obrigações com credores da Recuperação Judicial ("RJ"), após a homologação do plano em 07 de dezembro de 2023.

Impostos e contribuições diferidos: Foi lançado a título de imposto diferido o valor de R$ 329.102 referente à tributação à alíquota de 34% sobre o ganho no ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. (Nota 10.b)

A seguir, seguem comentários das movimentações significativas na Demonstração de Resultados, relativo ao ano de 2023, comparado ao ano de 2022:

DRE (Em milhares R$)	2023	2022	Var. (%)
Receita Operacional Líquida	**9.917**	**(37.403)**	**-127%**
Custo dos imóveis e serviços	**(22.864)**	**542**	**-4318%**
Lucro (Prejuízo) Bruto	**(12.947)**	**(36.861)**	**-65%**
Margem Bruta	**-130,6%**	**98,6%**	**-2,3 p.p.**
Despesas Operacionais	**(340.042)**	**(325.956)**	**4%**
Administrativas	(15.538)	(15.641)	-1%
Comerciais	(6.540)	(7.963)	-18%
Remuneração da Administração e Diretoria	(10.060)	(6.753)	49%
Depreciação e Amortização	(928)	(1.313)	-29%
Resultado de Equivalência Patrimonial	4.936	(5.004)	-199%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(311.912)	(289.282)	8%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	**(352.989)**	**(362.817)**	**-3%**
Resultado Financeiro	**944.462**	**(88.244)**	**-1170%**
Receita Financeira	1.047.716	5.936	17550%
Despesa Financeira	(103.254)	(94.180)	10%
Lucro (Prejuízo) Operacional	**591.473**	**(451.061)**	**-231%**
Provisão para IR e Contribuição Social	(1.296)	(4.019)	-68%
IR e Contribuição Social Diferido	(335.474)	13.036	-2673%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	**254.703**	**(442.044)**	**-158%**
Margem Líquida	**2568,3%**	**1181,8%**	**n.a**

Receita Operacional Líquida: variação de 127% na receita líquida no ano de 2023, em comparação ao ano de 2022, devido (i) à redução no volume de distratos apurados no ano, e (ii) reversão da Provisão para Distratos (receita).

Custo dos imóveis e serviços: variação referente a (ii) apropriação de custos das unidades vendidas (liquida das rescisões do exercício), e (i) reversão da Provisão para Distratos (custo).

Despesas Comerciais: redução de 18%, devido à redução com gastos com marketing e publicidade e despesas com iptu e condomínio de unidades em estoque.

Equivalência Patrimonial: refere-se aos resultados apurados nas vendas de empreendimentos em que a Companhia não é controladora.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: aumento referente a (i) provisionamento da despesa com multa fiscal por infração; (ii) provisões contábeis para perdas ao valor recuperável de terrenos e unidades concluídas disponíveis para venda; e (iii) provisão/reversão com correção de impostos.

Receita Financeira: Em 2023, efeito referente a: (i) Ajuste a Valor Presente (AVP) no montante de R$ 968 milhões e (ii) Descontos Obtidos no montante de R$ 79 milhões após homologação do PRJ (Plano de Recuperação Judicial) da Companhia.

Despesa Financeira: variação referente: (i) o efeito sobre atualização monetária dos créditos listados no PRJ, no montante de R$ 35 milhões, na data-base de 31.12.2023 e (ii) redução dos descontos financeiros concedidos no montante de R$ 13 milhões.

A seguir, seguem comentários das movimentações significativas do Balanço Patrimonial, relativo ao ano de 2022, comparado ao ano de 2021:

Ativo (Em milhares R$)	2022	2021	Var. (%)
Circulante			
Caixa e equivalentes	3.143	7.510	-58,1%
Títulos e valores mobiliários	4.765	2.464	93,4%
Contas a receber de clientes	79.549	144.486	-44,9%
Imóveis a comercializar	269.219	277.369	-2,9%
Outros créditos	15.490	16.032	-3,4%
Total do ativo circulante	**372.166**	**447.861**	**-16,9%**
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	34.909	44.769	-22,0%
Imóveis a comercializar	184.066	235.323	-21,8%
Depósitos judiciais	45.644	55.576	-17,9%
Partes relacionadas	10.749	182.595	-94,1%
Adiantamento a parceiros de negócios	-	148.901	-100,0%
Investimentos	24.662	121.921	-79,8%
Imobilizado	280	512	-45,3%
Intangível	1.220	2.330	-47,6%
Total do Não Circulante	**301.530**	**791.927**	**-61,9%**
Total do Ativo	**673.696**	**1.239.788**	**-45,7%**

Contas a receber de clientes: A redução de 39,5% no saldo de contas a receber de clientes no ano de 2022, comparado ao ano de 2021, ocorreu (i) pelo recebimento das parcelas de clientes proveniente da venda de unidades e (ii) complemento de provisões para distratos, uma vez que grande parte deste Contas a Receber encontra-se vencido e inadimplente.

Imóveis a Comercializar: A redução em imóveis a comercializar ocorreu (i) pela venda de unidades prontas; e (ii)desmobilização de terrenos em áreas não estratégicas.

Depósitos Judiciais: A redução de depósitos judiciais em 17,9 % ocorreu (i) pelo levantamento de alvarás; e (ii) encerramento de processos cíveis e/ou trabalhistas.

Parceiros de Negócios: A redução em parceiros de negócios ocorreu pela constituição de uma provisão para perda dos valores a receber, já que os saldos contabilizados teriam remota possibilidade de recebimento, em função de dificuldades financeiras enfrentadas por estes mesmos parceiros, que teriam valores a pagar para a Companhia.

Imobilizado: O Imobilizado sofreu uma redução de 45,3% ao final de 2022, decorrente do saldo acumulado de baixas e depreciações.

Intangível: A principal variação no intangível é decorrente do saldo acumulado de amortizações, já que não houve novos investimentos em software.

Passivo (Em milhares R$)	2022	2021	Var. (%)
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	591.215	602.690	-1,9%
Fornecedores e contas a pagar	40.808	52.365	-22,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	154	11.525	-98,7%
Salários e encargos sociais	752	1.239	-39,3%
Impostos e contribuições a recolher	195.068	201.372	-3,1%
Adiantamentos de clientes	-	1.487	-100,0%
Partes relacionadas	16.761	161.805	-89,6%
Impostos e contribuições recolhimento diferido	13.002	15.390	-15,5%
Outras contas a pagar	568.600	502.974	13,0%
Total do Circulante	**1.426.360**	**1.550.848**	**-8,0%**
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	58	260	-77,7%
Adiantamentos de clientes	55.787	63.034	-11,5%
Impostos e contribuições a recolher	11.403	12.606	-9,5%
Provisões para riscos	260.381	181.518	43,4%
Provisões para garantias de obras	598	1.334	-55,2%
Impostos e contribuições diferidos	18.637	32.771	-43,1%
Provisões para perdas de investimento	8.885	119.483	-92,6%
Outras contas a pagar	50	2.626	-98,1%
Total do Não Circulante	**355.799**	**413.632**	**-14,0%**
Patrimônio Líquido Negativo			
Total do Patrimônio Líquido Negativo	**(1.108.100)**	**(724.294)**	**53,0%**
Participação dos não controladores	(363)	(397)	-8,6%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido Negativo	**673.696**	**1.239.788**	**-45,7%**

Contas a pagar por aquisição de terrenos: O saldo de contas a pagar de terrenos foi reduzido em 98,7% devido à desmobilização de terrenos localizados em regiões não estratégicas para a Companhia.

Provisão para riscos: O saldo de provisões para riscos foi 43,4% maior no ano de 2022, em relação ao ano de 2021, devido a aumento do provisionamento nos processos cíveis e trabalhistas.

Outras contas a pagar: A elevação no saldo de outras contas a pagar pode ser explicado, principalmente, pelo aumento no provisionamento de valores a pagar por rescisões de clientes e de valores a pagar decorrentes de acordos e condenações de processos judiciais contenciosos.

A seguir, seguem comentários das movimentações significativas na Demonstração de Resultados, relativo ao ano de 2022, comparado ao ano de 2021:

DRE (Em milhares R$)	2022	2021	Var. (%) 2022 vs. 2021
Receita Operacional Líquida	**(37.403)**	**59.416**	**-163%**
Custo dos imóveis e serviços	**542**	**(73.096)**	**-101%**
Lucro (Prejuízo) Bruto	**(36.861)**	**(13.680)**	**169%**
Margem Bruta	**98,6%**	**-23,0%**	**-5,3 p.p.**
Despesas Operacionais	**(325.956)**	**(256.405)**	**27%**
Administrativas	(15.641)	(18.203)	-14%
Comerciais	(7.963)	(17.954)	-56%
Remuneração da Administração e Diretoria	(6.753)	(6.713)	1%
Depreciação e Amortização	(1.313)	(2.302)	-43%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(5.004)	(7.142)	-30%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(289.282)	(204.091)	42%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	**(362.817)**	**(270.085)**	**34%**
Resultado Financeiro	**(88.244)**	**121.904**	**-172%**
Receita Financeira	5.936	251.622	-98%
Despesa Financeira	(94.180)	(129.718)	-27%
Lucro (Prejuízo) Operacional	**(451.061)**	**(148.181)**	**204%**
Provisão para IR e Contribuição Social	(4.019)	(34.971)	-89%
IR e Contribuição Social Diferido	13.036	(5.719)	-328%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	**(442.044)**	**(188.871)**	**134%**
Margem Líquida	**1181,8%**	**-317,9%**	**n.a**

Receita Operacional Líquida: redução de 163% na receita líquida no ano de 2022, em comparação ao ano de 2021, devido (i) à redução nas vendas líquidas apuradas no ano, (ii) ao fato de que o aumento do IGP-M, principal índice utilizado para correção do Contas a Receber de unidades concluídas, foi mitigado por um complemento realizado na Provisão para Distratos, uma vez que grande parte deste Contas a Receber encontra-se vencido e inadimplente.

Despesas Administrativas: Redução de 14% nas despesas administrativas no ano de 2022, em relação ao ano de 2021, devido à reestruturação e simplificação da estrutura administrativa da Companhia, com otimização de custos, através da renegociação dos contratos com fornecedores operacionais.

Despesas Comerciais: redução de 56%, devido à redução com gastos com marketing e publicidade e despesas com iptu e condomínio de unidades em estoque.

Equivalência Patrimonial: redução do resultado negativo em 30%, quando comparado ao resultado do ano de 2021, devido à reestruturação operacional, revisão de contratos, e consequente encerramento de parcerias.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: aumento do resultado negativo em 42%, devido a (i) aumento nos provisionamentos/despesas judiciais; e (ii) provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização.

2.2 Resultados operacional e financeiro

a. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

As operações da Companhia e suas investidas compreendem a incorporação, construção, comercialização de imóveis residenciais e comerciais, loteamentos de terrenos e prestação de serviços de engenharia civil, por meio das operações próprias, por participações em Joint Ventures, Sociedades de Propósito Específico – SPE e por consórcios.

A receita decorre principalmente da venda de imóveis incorporados e construídos e inclui os valores provenientes destas operações. Além disso, há uma parcela de receita proveniente de serviços de gerenciamento de obras e administração imobiliária.

b. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

No período compreendido entre os anos de 2022 e 2024, a Companhia sofreu um impacto significante em seus resultados operacionais e financeiros, redução do nível de vendas, alto nível de distratos (cancelamento de vendas) e ausência de obras em andamento e/ou lançamentos de novos empreendimentos.

A queda na demanda verificada nos últimos anos, também está atrelada a fatores relacionados ao cenário econômico brasileiro, que impactaram os níveis de atividade do país e principalmente o setor de Construção Civil.

c. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Os contratos de vendas são corrigidos por índices de inflação, que impactam a receita de vendas. Os contratos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a concessão do "Habite-se" pelo índice INCC, e (ii) após a concessão do "Habite-se", pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, com juros de 12% ao ano (tabela "Price").

d. impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

O aumento da inflação pode impactar os resultados da companhia, à medida que reduz os níveis de consumo das famílias e da atividade econômica. A variação dos índices de correção dos contratos, que são reajustados pelo INCC até a concessão do "habite-se", e pelo índice IGP-M após a concessão do "Habite-se", ocasionalmente, também podem impactar os resultados da companhia.

O resultado financeiro pode ser afetado pelos encargos decorrentes de contratos de financiamento a construção, que faz parte da atividade de construção civil. Portanto, variações relevantes no CDI e na TR (Taxa Referencial) podem impactar esses contratos.

A Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira e nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

a. mudanças significativas nas práticas contábeis

Adoção de pronunciamentos contábeis em 2024

Pronunciamentos novos e revisados aplicados pela primeira vez em 2024

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

Pronunciamento	Alteração	Vigência
Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras (NBC TG 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes na data do balanço, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas na data do balanço, e introduzem a definição de 'liquidação' para esclarecer que a liquidação se refere à transferência para uma contraparte de caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços.	a partir de 1º de janeiro de 2024
Alterações a IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações—Acordos de Financiamento de Fornecedores	As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores como um exemplo dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez. Para atender o objetivo de divulgação, a entidade deve divulgar, no todo, para seus acordos de financiamento de fornecedores: • Os termos e as condições dos acordos	a partir de 1º de janeiro de 2024

Pronunciamento	Alteração	Vigência
	• O valor contábil, e correspondentes rubricas apresentadas no balanço patrimonial da entidade, dos passivos que fazem parte dos acordos • O valor contábil, e correspondentes rubricas pelas quais os fornecedores já receberam pagamento daqueles que fornecem o financiamento • As faixas das datas de vencimento dos pagamentos para os passivos financeiros que fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores e contas a pagar comparáveis que não fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores • Informações sobre o risco de liquidez: as alterações, que contêm medidas de transição específicas para o primeiro período anual no qual a entidade aplica as alterações, são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada.	
Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de "Sale and Leaseback"	As alterações ao IFRS16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências do NBC TG 47 (IFRS 15), para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine 'pagamentos de arrendamento' ou 'pagamentos de arrendamento revisados' de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido pelo vendedor-arrendatário, após a data de início. As alterações não afetam o ganho ou a perda reconhecida pelo vendedor-arrendatário relacionado ao término total ou parcial de um arrendamento. Sem essas novas exigências, um vendedor-arrendatário pode ter reconhecido um ganho sobre o direito de uso que retém exclusivamente devido à remensuração do passivo de arrendamento (por exemplo, após uma modificação ou mudança de arrendamento no prazo do arrendamento) que aplica as exigências gerais na IFRS16. Esse pode ter sido particularmente o caso em um retroarrendamento que inclui pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa.	a partir de 1º de janeiro de 2024

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

Normas emitidas e não vigentes:

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

Pronunciamento	Alteração	Vigência
Classificação e mensuração de instrumentos financeiros – Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 (R1)	Em maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 (CPC 48 – Instrumentos Financeiros) e ao IFRS 7 (CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros - Evidenciação) para abordar a classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas 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	Vigente a partir de 1° janeiro de 2027

Pronunciamento	Alteração	Vigência
	podem aplicar a norma em suas demonstrações financeiras consolidadas, separadas ou individuais.	

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 2024.

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

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

Adoção de pronunciamentos contábeis em 2023

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Alteração	Vigência
Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) - Demonstrações Consolidadas e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Investimentos em Coligadas, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto — Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua	Tratam de situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture. Especificamente, os ganhos e as perdas resultantes da perda de controle de uma controlada que não contenha um negócio em uma transação com uma coligada ou joint venture contabilizada utilizando o método de equivalência patrimonial são reconhecidos no resultado da controladora apenas proporcionalmente às participações do investidor não relacionado nessa	a partir de 1º de janeiro de 2024

Coligada ou Controlada em Conjunto	coligada ou joint venture. Da mesma forma, os ganhos e as perdas resultantes da remensuração de investimentos retidos em alguma antiga controlada (que tenha se tornado coligada ou joint venture contabilizada pelo método de equivalência patrimonial) ao valor justo são reconhecidos no resultado da antiga controladora proporcionalmente às participações do investidor não relacionado na nova coligada ou joint venture.	
Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes na data do balanço, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas na data do balanço, e introduzem a definição de 'liquidação' para esclarecer que a liquidação se refere à transferência para uma contraparte de caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços.	a partir de 1º de janeiro de 2024
Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Passivo Não Circulante com Covenants	As alterações indicam que apenas covenants que uma entidade deve cumprir em ou antes que o final do período de relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório (e, portanto, isso deve ser considerado na avaliação da classificação do passivo como circulante ou não circulante). Esses covenants afetam se o direito existe no final do período de relatório, mesmo se o cumprimento do covenant é avaliado apenas após a data do relatório (por exemplo, um covenant com base na condição financeira da entidade na data do relatório que seja avaliado para fins de cumprimento apenas após a data do relatório).	a partir de 1º de janeiro de 2024
Alterações a IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações—Acordos de	As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos	a partir de 1º de janeiro de 2024

Financiamento de Fornecedores	usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores como um exemplo dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez. Para atender o objetivo de divulgação, a entidade deve divulgar, no todo, para seus acordos de financiamento de fornecedores: • Os termos e as condições dos acordos • O valor contábil, e correspondentes rubricas apresentadas no balanço patrimonial da entidade, dos passivos que fazem parte dos acordos • O valor contábil, e correspondentes rubricas pelas quais os fornecedores já receberam pagamento daqueles que fornecem o financiamento • As faixas das datas de vencimento dos pagamentos para os passivos financeiros que fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores e contas a pagar comparáveis que não fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores • Informações sobre o risco de liquidez: as alterações, que contêm medidas de transição específicas para o primeiro período anual no qual a entidade aplica as alterações, são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada.	
Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de "Sale and Leaseback"	As alterações ao IFRS16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências do CPC 47 (IFRS 15), para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine 'pagamentos de arrendamento' ou 'pagamentos de arrendamento revisados' de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido pelo vendedor-arrendatário, após a data de início.	a partir de 1º de janeiro de 2024

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

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pela CVM.

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2023 e 2024 como abaixo especificado com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	**Alteração**
IAS1 Presentation of Financial Statements; IFRS- Practice Statements	Divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de Políticas contábeis "Significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábeis material" e explicam como identificá-las. Vigência 1º de Janeiro de 2023.
IAS 1 – Presentation of Financial Statements /IFRS – Practice Statements	Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo dozes meses da data do balanço patrimonial. Vigência 1º de Janeiro de 2024.
IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting and Estimate Errors	Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Vigência 1º de Janeiro de 2023.
IFRS 17 – Insurance Contracts	Norma não aplicável para a Companhia. Vigência 1º de Janeiro de 2023.
IAS 12–Tributo sobre o Lucro	Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração. Vigência 1º de Janeiro de 2023.

Para os pronunciamentos vigentes em 1º de janeiro de 2023, não houve impactos materiais para as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Para os pronunciamentos vigentes em 1º de janeiro de 2024, a Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pela CVM.

Adoção de pronunciamentos contábeis em 2022

Durante o exercício de 2022 foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2022:

Pronunciamento	Alteração / Aprimoramento
Alteração ao IAS 16/CPC 27 Ativo Imobilizado	A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
Alteração ao IAS 37/CPC25 Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
Alteração ao IFRS 3/CPC 15 Combinação de Negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros
IFRS 16/CPC 06 - Arrendamentos	Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado
IFRS 1/CPC 37 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros	Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais
IAS 41/CPC 29 - Ativos Biológicos	Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, não havendo efeitos em suas demonstrações financeiras quanto à sua aplicação.

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2023 e 2024 como abaixo especificado com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Alteração
IAS1 Presentation of Financial Statements; IFRS- Practice Statements	Divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de Políticas contábeis "Significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábeis material" e explicam como identificá-las. Vigência 1º de Janeiro de 2023.
IAS 1 – Presentation of Financial Statements /IFRS – Practice Statements	Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo dozes meses da data do balanço patrimonial. Vigência 1º de Janeiro de 2024.
IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting and Estimate Errors	Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Vigência 1º de Janeiro de 2023.
IFRS 17 – Insurance Contracts	Norma não aplicável para a Companhia. Vigência 1º de Janeiro de 2023.
IAS 12–Tributo sobre o Lucro	Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração. Vigência 1º de Janeiro de 2023.

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pelo CPC.

b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

A adoção das novas interpretações do IFRS não gerou efeito relevante sobre os valores divulgados nos exercícios sociais relativos aos anos de 2022, 2023 e 2024.

c. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Auditores: Forvis Mazars Auditores Independentes – relatório emitido em 17/03/2026 (relativo às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31.12.2024)

Abstenção de opinião

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

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

Base para abstenção de opinião

Apurações internas e investigação independente sobre possíveis irregularidades

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

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

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

Ênfases

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 1.1, 1.2 e 1.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou um pedido de Recuperação Judicial perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo o qual foi deferido em 29 de setembro de 2022 pelo mesmo juizado e posteriormente ratificado pelos acionistas da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 20 de outubro de 2022. Subsequentemente, a Companhia apresentou seu Plano de Recuperação Judicial (PRJ) no dia 05 de dezembro de 2022, o qual foi aprovado em Assembleia Geral de Credores em 08 de novembro de 2023. Em 07 de dezembro de 2023, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo homologou, com ressalvas, o PRJ da Companhia. No entanto, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas apresentam passivo circulante superior ao total do ativo circulante no montante de R$ 772.444 mil na controladora e R$ 91.971 mil no consolidado, além de prejuízos acumulados de R$ 3.431.884 mil na controladora e no consolidado. Adicionalmente, conforme exposto nas Notas Explicativas de nº 9, 10, 12 e 13, a Companhia e suas controladas ainda apresentam saldos elevados nas rubricas de empréstimos e financiamentos, fornecedores, salários e encargos sociais, tributos a recolher, parcelamentos previdenciários e sociais, que foram renegociados com seus credores, porém, a liquidação ainda está diretamente ligada ao sucesso e execução do plano de recuperação judicial (PRJ). Essas condições indicam a existência de incertezas relevantes quanto a realização de ativos e liquidação de passivos, se por meio das operações da Companhia ou por meio de venda de parte ou de todos os ativos, e quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas no cumprimento do plano homologado. Nossa abstenção de opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

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

Outros assuntos

Valores correspondentes

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na nota explicativa n° 1.5, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores, que emitiram relatório de auditoria sem modificação,

com data de 19 de março de 2024. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, examinamos também os ajustes descritos na nota explicativa n° 1.5, que foram efetuados para alterar os valores correspondentes relativos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício de 2023 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2023 tomadas em conjunto.

Demonstrações do valor adicionado

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

Responsabilidades da Administração e da governança 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 relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

No ano de 2023, com a homologação da recuperação judicial da Companhia, foi incluído , parágrafo de incerteza relevante com relação à continuidade normal das operações da Companhia. Em 2022, não houve quaisquer ressalvas no parecer dos auditores, porém com o ajuizamento da Recuperação Judicial (RJ) da Companhia, foi incluído paragrafo de abstenção de opinião.

Não houve ressalvas no parecer do auditor no exercício sociai relativo ao ano de 2021, porém nos relatórios dos auditores independentes, foram incluídos, parágrafo de incerteza relevante com relação à continuidade normal das operações da Companhia, e ênfase relativa à prática contábil adotada pela Companhia e todas as demais companhias do setor, a saber:

Auditores: RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples – relatório emitido em 19/03/2024 (relativo às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31.12.2023)

Opinião

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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, 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 2023, 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

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.

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 2023, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R$1.096.609 mil (R$ 1.385.440 mil em 31 de dezembro de 2022) na Controladora e R$ 488.706 mil (R$ 1.054.194 mil em 31 de dezembro de 2022) no Consolidado e patrimônio líquido negativo de R$ 852.013 mil (R$ 1.108.100 mil em 31 de dezembro de 2022) na Controladora e R$ 853.759 mil (R$ 1.108.463 mil em 31 de dezembro de 2022) 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.

Ênfase

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.

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. Especialmente em dezembro 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.

Devido aos impactos relevantes nas demonstrações financeiras e nos fluxos de caixa financeiro da Companhia, bem como na 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:

- Leitura e entendimento do Plano de Recuperação Judicial e da sentença homologatória junto a administração e seus assessores jurídicos;
- Confronto dos fluxos de pagamento com a lista de credores e suas correspondentes opções de pagamento realizadas;
- Recálculo do valor presente dos fluxos de pagamento, com observância à adequação da taxa de desconto utilizada pela administração, e análise dos registros contábeis e dos impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas;
- Revisão das ressalvas dos credores quando da aprovação do PRJ e apreciação de eventuais efeitos na sua implementação e/ou nas demonstrações financeiras da Companhia;
- 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;
- 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
- 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".

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:

- 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;
- Obtenção da lista de assessores jurídicos que representam a Companhia e suas controladas nos processos, com representação formal da administração;
- 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;
- Verificação da elegibilidade dos litigantes para lista de credores do PRJ, no caso de decisão contrária à Companhia e suas controladas; e
- 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.

Como resultado destes procedimentos, identificamos determinados ajustes de auditoria relacionados aos montantes registrados em depósitos judiciais no ativo e nas provisões para riscos no passivo, os quais foram realizados pela administração da Companhia.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram por nós examinadas, sobre as quais emitimos relatório de auditoria em 14 de março de 2023 com abstenção de opinião, motivada pela incerteza significativa em relação à continuidade operacional dos negócios da Companhia e devido ao fato de a Companhia depender do êxito na implantação do PRJ, o qual ainda, naquela ocasião, encontrava-se em elaboração. Dessa forma, não nos era possível concluir se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia do exercício findo naquela data deveriam ser preparadas com base no pressuposto de continuidade operacional ou se deveriam ser preparadas numa base de liquidação. Destacamos que, embora para o exercício corrente findo em 31

dezembro de 2023, expressamos opinião sem ressalva sobre as demonstrações financeiras da Companhia, incluímos também parágrafo específico sobre incerteza significativa em relação à sua continuidade operacional.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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. 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. 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.

Auditores: RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples – relatório emitido em 15/03/2023 (relativo às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31.12.2022)

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de

caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme descrito na nota explicativa n° 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia apresenta (i) prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como passivo a descoberto, individual e consolidado, de R$ (426.506) mil e R$ (442.044) mil e R$ (1.108.100) mil e R$ (1.108.463) mil, respectivamente e (ii) Passivo circulante superior ao ativo circulante individual e consolidado de R$ 1.385.440 mil e R$ 1.054.194 mil, respectivamente.

Adicionalmente, em 19 de setembro de 2022, a Companhia ajuizou o Pedido de Recuperação Judicial, perante a 1ª vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em 29 de setembro de 2022 o juízo da 1ª vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento da recuperação judicial da Companhia e das sociedades do seu grupo econômico nos termos do artigo 52 da Lei nº 11.101/2005. Atualmente o Plano de Recuperação Judicial (PRJ) está em fase de elaboração para posterior submissão a aprovação ou rejeição em Assembleia Geral de Credores.

Essa situação indica a existência simultânea de incertezas relevantes que levantam dúvidas significativas quanto: (i) à capacidade de continuidade normal dos negócios da Companhia e de suas controladas e (ii) às bases de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas adotadas pela Administração da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 todos os ativos e passivos individuais e consolidados da Companhia estão classificados e avaliados contabilmente no pressuposto de continuidade normal dos seus negócios.

Devido ao fato de a Companhia depender do êxito na implantação do PRJ e este ainda encontrar-se em elaboração, não nos foi possível concluir se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia deveriam ser preparadas com base em um pressuposto de continuidade operacional ou se deveriam ser preparadas numa base de liquidação. A base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a realização dos ativos, bem como o registro de provisões adicionais ou a suficiência das provisões registradas, o lançamento futuro de novos empreendimentos, o pagamento de fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras obrigações, dentre outros passivos e provisões dependem da conclusão e êxito do PRJ e são fatores essenciais para definir a continuidade operacional da Companhia e de suas controladas.

Portanto, considerando esse cenário de incertezas, não nos foi possível concluir se o pressuposto de

continuidade e a base para a elaboração dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apropriadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 16 de março de 2022, sem ressalva sobre essas demonstrações financeiras e contendo parágrafo indicando incerteza relevante em relação à continuidade operacional dos negócios da Companhia.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações financeiras acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Todavia, em decorrência da relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", também não expressamos uma opinião sobre a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) do exercício findo nessa data 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 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 relatório financeiro (IFRS), 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 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

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

Somos independentes em relação à Companhia, 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.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve, nos últimos 3 (três) últimos exercícios sociais, qualquer introdução ou alienação de segmento operacional relevante que não esteja refletida nas demonstrações financeiras da Companhia.

c. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Não houve qualquer constituição, aquisição ou alienação de participação societária significativa nos 3 (três) últimos exercícios sociais, exceto as já mencionadas no item 1.11 deste Formulário de Referência.

d. eventos ou operações não usuais

Em 2022, a Companhia ajuizou um pedido de Recuperação Judicial perante à 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.

Todas as 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. 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.

A aprovação e homologação do Plano de Recuperação da Companhia possibilitará uma reestruturação abrangente dos passivos e consequentemente da estrutura de capital, além de possibilitar a sua continuidade operacional.

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, de acordo com as opções disponível no plano. As dívidas. 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).

As demonstrações financeiras anuais da Companhia, divulgada em 20 de Março de 2023, refletem os saldos contábeis, bem como sua contabilização (descontos, ajustes a valor presente (AVP), variação monetária e reclassificações de saldos credores elegíveis) na rubrica Obrigações com credores da Recuperação Judicial.

Em 2024, 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.

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.

Investigação Corporativa Independente

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

Recebimento de pagamentos acima do limite da remuneração global aprovada em Assembleia Geral Ordinária, realizados por meio de pagamentos a sociedades investidas dos Investigados ou partes a eles relacionadas, conforme o caso, mediante utilização de ardil para ocultar a natureza de tais pagamentos nas Demonstrações Financeiras da Companhia;

Transferência de imóveis da Companhia – ativos que integram sua atividade principal – a partes relacionadas aos Investigados, a título de "dação em pagamento" ou compra e venda sem correspondente contraprestação, sem elaboração de qualquer laudo de avaliação e com atribuição de valores descontados, em prejuízo da Companhia;

Aprovação e celebração de transações com partes relacionadas aos Investigados sem a observância dos procedimentos de governança aplicáveis a este tipo de operação e sem que fosse assegurada (i) a comutatividade dos termos da transação; e (ii) a própria prestação do serviço objeto do negócio – ou a própria necessidade de sua contratação;

Celebração de contratos pela Companhia com partes relacionadas aos Investigados, representada por um único diretor, em violação artigo 26 do Estatuto Social da Companhia e ao artigo 154 da Lei das S.A., inclusive, em determinados casos, em situação de conflito de interesses, em violação ao artigo 156 da Lei das S.A.;

Violação às normas contidas no Estatuto Social e Política de Partes Relacionadas da Companhia quando na celebração de operações envolvendo partes relacionadas aos Investigados;

Ocultação e adulteração de registros e informações contábeis, pelos Investigados, diante de solicitação do Conselho Fiscal envolvendo transações celebradas pela Companhia;

Confecção de documentos públicos e privados ideologicamente falsos para celebração de transferências de imóveis e contratação de prestação de serviço e/ou consultoria beneficiando direta e indiretamente os Investigados;

Alterações em instrumentos privados que regulavam a relação da Companhia com investida estratégica em sociedade em conta de participação, com restrição de direitos e prerrogativas originários;

Apropriação indevida de equipamentos eletrônicos de propriedade da Companhia, formatação de disco rígido dos equipamentos eletrônicos de propriedade da Companhia e requisição para que fossem apagados dados digitais de redes da Companhia, após as respectivas destituições dos cargos de diretoria, com o objetivo de eliminar provas de atos irregulares praticados e destruir informações e dados de propriedade da Companhia.

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

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

Fontes de informação disponíveis

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

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

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

Por fim, também foram consultados arquivos eletrônicos armazenados em diretórios e repositórios internos, incluindo correios eletrônicos de domínios de titularidade da Companhia. Todos os processos de extração foram realizados por perito externo objetivando a legitimidade e manutenção da cadeia de custódia dos arquivos identificados.

Efeitos identificados, contas afetadas e período de competência

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

No caso dos pagamentos realizados acima dos montantes máximos aprovados em Assembleia para os Investigados, os respectivos efeitos envolveram o "Caixa e equivalente de caixa" do Grupo Rossi, em contrapartida das despesas com remuneração da administração ou da liquidação de passivos oriundo de serviços contratados irregularmente de entidades vinculadas aos Investigados.

No caso dos imóveis, os efeitos supracitados, impactaram as contas de "Imóveis a comercializar", pelas baixas por venda ou dação em pagamento, em contrapartida do "Custo de vendas" ou passivo de "Fornecedores" (serviços em aberto). Essas operações também geraram "Receitas de vendas de imóveis" em contrapartida do "Contas a receber de clientes". Os valores não recebidos financeiramente e não abatidos de passivos em aberto, foram baixados para o resultado como perda.

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

Medidas tomadas pela nova administração

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

Contratação da Kroll, empresa especializada e de renome internacional em investigações corporativas para apuração dos indícios e fatos identificados para elaboração de relatórios e subsídio às ações adotada e a serem adotadas pela Companhia;

Contratação de perito para diagnóstico e extração de dados de diretórios e repositórios internos, além de endereços e contas de correio eletrônico de titularidade da Rossi, para subsídio das investigações e manutenção da cadeia de custódia;

Análise e diagnóstico do ambiente de segurança e tecnologia da informação da Companhia para aprimoramento dos protocolos de segurança e preservação de dados, procedimentos para concessão e alteração de perfis de acesso, identificação de fragilidades sistêmicas e revitalização de prestadores de serviço;

Convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar a ação de responsabilidade em face dos Investigados, a qual, depois de aprovada, autorizou a propositura de ação de responsabilidade civil em face dos Investigados;

Apresentação de Notícia-Crime perante o Ministério Público do Estado de São Paulo em face dos investigados e pessoas vinculadas;

Revisão e aprimoramento de Políticas e Procedimentos Internos, mediante a revisão de fluxos e alçadas de aprovação envolvendo operações com Partes Relacionadas;

Estudo e análise de viabilidade para propositura de demandas cíveis, administrativas, regulatórias e demais aplicáveis em face dos Investigados e pessoas vinculadas buscando efeitos anulatórios das operações realizadas e consequente ressarcimento da Rossi pelos prejuízos a serem apurados.

2.5 Medições não contábeis

a) valor das medições não contábeis:

R$ milhões	2024	2023	2022
EBITDA	**66,9**	**(343,5)**	**(361,5)**
EBITDA Ajustado	**72,5**	**(339,0)**	**(363,7)**
Margem EBITDA Ajustado (%)	0,5	(34,2)	9,7

b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

R$ milhões	2024	2023	2022
Lucro (Prejuízo) Líquido	85,3	264,6	(426,5)
(+/-) Despesas (Receitas) Financeiras Líquidas	(16,6)	(944,5)	88,2
(+) Provisão IR e Contribuição Social	(2,7)	336,8	(9,0)
(+) Depreciação e Amortização	0,2	0,9	1,3
(+/-) Minoritários	0,7	(1,4)	(15,5)
EBITDA	**66,9**	**(343,5)**	**(361,5)**
(+) Encargos Financeiros Alocados ao Custo	5,7	4,5	(2,2)
EBITDA Ajustado	**72,5**	**(339,0)**	**(363,7)**
Margem EBITDA Ajustado (%)	49,5%	-3418,7%	972,4%

Obs.: Os valores que compõem o cálculo do EBITDA acima estão de acordo com as demonstrações financeiras auditadas.

De acordo com a instrução CVM 156/22 de 23 de junho de 2022, o EBITDA é calculado utilizando-se o lucro líquido, adicionando-se o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, as despesas de depreciação e amortização e o resultado financeiro líquido.

Os encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos, os gastos com emissão de ações e despesas com plano de opções, e outras despesas não operacionais são considerados no cálculo do EBITDA Ajustado.

c) **explicações sobre o motivo pelo qual a Companhia entende que tais medições são mais apropriadas para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações:**

O EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization, ou lucro antes de juros e despesas financeiras líquidas, impostos, depreciação e amortização) é utilizado como uma medida de desempenho financeiro da Companhia, adotado nos relatórios gerenciais e releases de resultados. A Companhia entende ser importante a sua inclusão neste formulário para avaliação do desempenho operacional da Companhia, já que exclui os efeitos contábeis como depreciação e amortização, o resultado financeiro e os efeitos tributários. Por esta razão, o EBITDA funciona como um indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização.O EBITDA não é uma medida de desempenho de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil, IFRS ou US GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

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

Em fevereiro de 2025, foram divulgadas decisões arbitrais envolvendo o Conselho Fiscal e protocolada notícia-crime ao Ministério Público do Estado de São Paulo, decorrente de indícios de irregularidades identificados em investigações internas. Em março, a Companhia comunicou ao mercado a reapresentação da proposta da administração para a Assembleia Geral Extraordinária (AGE), incluindo a divulgação do relatório preliminar da investigação forense conduzida pela Kroll, que apontou inconsistências

em pagamentos e transações com partes relacionadas. No mesmo período, foi informado o adiamento da AGE e a postergação da divulgação das demonstrações financeiras de 2024, em razão de procedimentos adicionais requeridos pelos auditores independentes.

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

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

2.7 Destinação de resultados

As regras abaixo são aplicáveis aos três últimos exercícios sociais:

a) Regras sobre retenção de lucros

No fim do exercício social é constituída a título de reserva legal, 5% do lucro líquido do exercício até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Após a constituição da reserva, a participação proporcional de 25% do lucro remanescente será destinada a dividendos, sendo o saldo remanescente destinado a reserva de lucros a ser aprovado em Assembleia.

b) Regras sobre distribuição de dividendos

Vide acima.

c) Periodicidade da distribuição de dividendos

Anual, quando aplicável.

d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais

Não há.

e) Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Política definida conforme previsão existente no Estatuto Social da Companhia.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não aplicável.

ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não aplicável.

iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não aplicável.

iv. contratos de construção não terminada

Nas entidades de incorporação imobiliária, os saldos de custos orçados a incorrer das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, além do saldo integral de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

A tabela a seguir apresenta os resultados a apropriar, brutos de PIS e COFINS, nos exercícios sociais encerrados em 2024, 2023 e 2022, e não considera os valores dos juros apropriados ao custo:

R$ MM	2024	2023	2022
Receita Bruta a Apropriar	0,0	0,0	0,0
Custos (s/ encargos financeiros)	0,0	0,0	0,0
Lucro Bruto a Apropriar	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Margem a Apropriar (%)	0,0%	0,0%	0,0%

v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não aplicável.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Os recebíveis de clientes *off balance sheet* (saldo decorrente de incorporação imobiliária a ser apropriado pelo PoC) estão demonstrados na tabela abaixo:

R$ MM	2024	2023	2022
Curto Prazo	**32,8**	**54,1**	**79,6**
Unidades em obras	-	-	-
Unidades prontas	174,1	224,6	263,8
Provisão para distratos	(146,4)	(189,0)	(210,1)
Terrenos a receber	5,1	18,5	25,9
Longo Prazo	**37,2**	**32,9**	**34,9**
Unidades em obras	-	-	-
Unidades prontas	12,5	16,5	23,3
Provisão para distratos	(10,5)	(13,9)	(18,6)
Terrenos a receber	35,2	30,3	30,2
Total	**70,0**	**87,0**	**114,5**
Recebíveis de Incorporações a serem apropriados no balanço pelo POC			
Curto Prazo	-	-	-
Longo Prazo	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**
Total do contas a receber	**70,0**	**87,0**	**114,5**

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Os ativos e passivos descritos nos itens 2.8(a)(iv) e 2.8(b) irão trazer efeitos futuros nas demonstrações financeiras da Companhia, na medida que ocorra a evolução das obras que ainda não foram finalizadas (POC), quando aplicável.

Entre 2022 e 2024, a receita da Companhia e suas coligadas decorre principalmente da venda de imóveis incorporados e construídos e inclui os valores provenientes destas operações.

b. natureza e o propósito da operação

Conforme explanado no item 2.8 do presente Formulário de Referência, não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, com exceção dos itens 2.8(a)(iv) e 2.8(b).

As operações descritas nestes dois itens referem-se aos negócios correntes da companhia e a sua não evidenciação nas demonstrações financeiras está associada as práticas contábeis vigentes aplicáveis ao reconhecimento de receitas e custos de incorporação imobiliária.

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Conforme explanado no item 2.8 do presente Formulário de Referência, não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, além dos itens 2.8(a) (iv) e 2.8(b).

Os montantes relacionados a estes dois itens foram apresentados no item 2.8.

2.10 Planos de negócios

a. investimentos, incluindo:

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Os investimentos relevantes da Companhia se concentram na compra de terrenos para a realização de empreendimentos imobiliários e estão registrados no balanço patrimonial da Companhia, por meio de suas Subsidiárias (SPEs) na rubrica "imóveis a comercializar", circulante e não circulante.

Entre 2022 e 2024, a companhia não realizou a aquisição de novos terrenos, já que ainda possui um *landbank* relevante, localizado em regiões consideradas estratégicas e alinhado a sua estratégia de atuação no curto e médio prazo.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

As fontes de financiamentos principais consistem em captações de dívidas corporativas com instituições financeiras, emissões de debêntures e linhas de financiamento provenientes do Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não foram realizados desinvestimentos relevantes nos três últimos exercícios sociais.

b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não aplicável.

c. novos produtos e serviços, indicando:

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável.

(ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável.

(iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
Companhia Aberta
CNPJ nº 61.065.751/0001-80
NIRE 35.300.108.078

ANEXO II
INFORMAÇÕES DOS CANDIDATOS INDICADOS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
(art. 11 da Resolução CVM nº 81/2022)

Em cumprimento ao art. 11 da Resolução CVM nº 81/22, a Companhia apresenta, abaixo, as informações indicadas no formulário de referência, itens 7.3 a 7.6, relativa aos candidatos indicados pela administração.

7.3. **Composição e experiências profissionais da administração**

a. nome	**Nicolas Aires de Paiva**
b. data de nascimento	22/10/1990
c. profissão	Advogado
d. CPF ou número do passaporte	375.968.148-40
e. cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Conselho de Administração
f. data de eleição	11/07/2025
g. data da posse	14/07/2025
h. prazo do mandato	Até a AGO a ser realizada em 2027
i. foi eleito pelo controlador ou não	Não
j. se é membro independente, nos termos da regulamentação específica aplicável à matéria	Sim
k. data de início do primeiro mandato	27/04/2023
l. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, destacando, se for o caso, cargos e funções exercidos em (i) no emissor e em sociedades de seu grupo econômico; e (ii) sociedades controladas por acionista do emissor que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário do emissor.	Membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). É reconhecido pela Chambers and Partners (2021 e 2022) e Análise Advocacia 500 (2020) como um dos mais admirados advogados do Brasil na área de Direito Imobiliário, assim como recomendado na prática de Real Estate pela Legal 500 (2020, 2021 e 2022) e pela Leaders League (2022 e 2023). É membro independente de Comitê Imobiliário de companhia aberta listada na B3 que atua ramo imobiliário. Atua em casos complexos envolvendo Direito Imobiliário e Societário. É presidente do Conselho de Administração da Rossi Residencial desde agosto de 2024. Além disso, atua como Presidente do Comitê Imobiliário e membro do Comitê Jurídico da Rossi.
m. descrição de quaisquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: (i) condenação criminal; (ii) condenação em processo administrativo da	Não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de

CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, e as penas aplicadas; e (iii) condenação transitada em julgado na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer	Seguros Privados, ou a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50.

a. nome	**Fabio Gallo Garcia**
b. data de nascimento	18/04/1956
c. profissão	Engenheiro e Administrador de Empresas
d. CPF ou número do passaporte	931.918.128-49
e. cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Conselho de Administração
f. data de eleição	11/07/2025
g. data da posse	14/07/2025
h. prazo do mandato	Até a AGO a ser realizada em 2027
i. foi eleito pelo controlador ou não	Não
j. se é membro independente, nos termos da regulamentação específica aplicável à matéria	Não
k. data de início do primeiro mandato	25/04/2017
l. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, destacando, se for o caso, cargos e funções exercidos em (i) no emissor e em sociedades de seu grupo econômico; e (ii) sociedades controladas por acionista do emissor que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário do emissor.	Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP). Ex-diretor Administrativo Financeiro e Chief Financial Officer de empresas de grande porte Nacionais e Multinacionais; Sócio das empresas: LGM Consultoria e Representações Ltda, Sinalização e Arte, Comunicação Visual – All Signs e Axia Valorem Consultoria Ltda. É membro do Conselho de Fundos de Investimentos e Conselho de Administração. Atualmente é vice-presidente do Conselho de Administração da Rossi Residencial S.A, companhia onde ocupa cargos no Comitê Imobiliário e no Comitê de Auditoria não Estatutário (Presidente). Também membro do Conselho da FGV Previ e membro suplente do Conselho Fiscal da Metalúrgica Gerdau S.A..
m. descrição de quaisquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: (i) condenação criminal; (ii) condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, e as penas aplicadas; e (iii) condenação transitada em julgado na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de	Não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, ou a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é

uma atividade profissional ou comercial qualquer	considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50.

a. nome	**Thyrso Ferraz de Camargo Junior**
b. data de nascimento	12/12/1950
c. profissão	Empresário
d. CPF ou número do passaporte	563.664.428-00
e. cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Conselho de Administração
f. data de eleição	11/07/2025
g. data da posse	14/07/2025
h. prazo do mandato	Até a AGO a ser realizada em 2027
i. foi eleito pelo controlador ou não	Não
j. se é membro independente, nos termos da regulamentação específica aplicável à matéria	Sim
k. data de início do primeiro mandato	28/04/2025
l. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, destacando, se for o caso, cargos e funções exercidos em (i) no emissor e em sociedades de seu grupo econômico; e (ii) sociedades controladas por acionista do emissor que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário do emissor.	Executivo com mais de 30 anos de experiencia em empresas de construção civil, saneamento, Shopping Centers, Hospitais e incorporação imobiliária. Estudou Administração e Economia pela Faculdade Mackenzie SP. Participou ativamente na liderança e engajamento de direção em equipes de alto desempenho, executando projetos habitacionais e saneamento, nos estados de São Paulo, Mato Grosso e Rondônia. Membro da YPO (Young Organization President) desde 1990. Presença constante em Seminários e Fóruns voltados para a presidência de grandes empresas; no Brasil e Internacional, ministrados pela Fundação Getúlio Vargas e Harvard Business School, Participação mensais com Presidentes de empresas de grande relevância nacional há mais de 20 anos. Entre suas competências, destaca-se a gestão de crise, equipes e análise de mercado. Teceu ainda a sua colaboração enquanto Diretor de Desenvolvimento e Presidente da Jaú Construtora Ltda., em projetos alcançando mais de 25 mil unidades habitacionais projetadas e executadas. Em 1996 fundou a SET Engenharia Ltda, na qual exerceu a função de diretor geral. Somado a isso, esteve como socio majoritário de empresas de relevância nacional, nos setores siderúrgico e agrário. Atualmente dedica-se a estruturação de novos negócios imobiliários. Desde julho de 2025, é membro do Conselho de Administração da Rossi, onde também atua como

	membro do Comitê de Auditoria não Estatutário e do Comitê Imobiliário da Companhia.
m. descrição de quaisquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: (i) condenação criminal; (ii) condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, e as penas aplicadas; e (iii) condenação transitada em julgado na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer	Não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, ou a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50.

a. nome	**Marcelo Oliveira Ramos Martins**
b. data de nascimento	24/01/1978
c. profissão	Engenheiro
d. CPF ou número do passaporte	078.128.827-48
e. cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Conselho de Administração
f. data de eleição	11/07/2025
g. data da posse	14/07/2025
h. prazo do mandato	Até a AGO a ser realizada em 2027
i. foi eleito pelo controlador ou não	Não
j. se é membro independente, nos termos da regulamentação específica aplicável à matéria	Sim
k. data de início do primeiro mandato	14/07/2025
l. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, destacando, se for o caso, cargos e funções exercidos em (i) no emissor e em sociedades de seu grupo econômico; e (ii) sociedades controladas por acionista do emissor que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário do emissor.	Diretor Financeiro da BLUEMAC Asset Management, gestora boutique independente de Private Equity voltada para os segmentos imobiliários, shopping centers e varejo. Adicionalmente, atua como Consultor Independente para o grupo Universidade Brasil/UNIESP (focado em operações de M&A para o grupo). De 2020 a 2022 foi sócio e executivo da Rede Evolua, empresa voltada para aquisição de instituições de ensino básico e superior, empresa que adquiriu instituições como Ulbra/Aelbra e Colégio Palmares. Atuo como Diretor Presidente da Drogaria Mais Econômica de 2017 até 2019 e Diretor Financeiro de 2015 a 2017, durante a reestruturação da rede de Farmácias, spin-off da Brasil Pharma, investida do Banco BTG. Sócio Fundador da BR Investimentos (atualmente conhecida como Crescera Investimentos) ao lado do ex-ministro da Economia, Paulo Guedes e outros sócios, empresa independente de gestão de

	recursos com forte reputação em Private Equity e educação, onde, de julho de 2008 a abril de 2014, seu último cargo foi co-head da área de M&A, tanto para as divisões de Private Equity quanto de Corporate Advsory. Durante esse período também atuou como membro do Conselho de Administração de várias empresas, como a ENESA e AFFERO LAB (posteriormente vendida ao IFC e ao Grupo Bertelsmann). Antes da BR Investimentos, de 2003 a 2003, trabalhou na Gávea Investimentos, empresa independente de gestão de ativos fundada pelo ex-presidente do Banco Central do Brasil, Armínio Fraga, onde seu último cargo foi Analista Sênior de Estratégias Ilíquidas (Private Equity). Durante esse período também atuou como Membro do Conselho de Administração de várias empresas, como ALIANSCE SHOPPING CENTERS (atual aLLOS) e Idealinvesti (atual PRAVALER). É bacharel em Engenharia Elétrica pela PUC-Rio (Brasil) em associação com a Technische München (Alemanha).
m. descrição de quaisquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: (i) condenação criminal; (ii) condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, e as penas aplicadas; e (iii) condenação transitada em julgado na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer	Não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, ou a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50.

a. nome	**Paulo Amador Thomaz Alves da Cunha Bueno**
b. data de nascimento	25/03/1974
c. profissão	Advogado
d. CPF ou número do passaporte	251.667.598-42
e. cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Conselho de Administração
f. data de eleição	01/06/2026
g. data da posse	n01/06/2026
h. prazo do mandato	Até a AGO a ser realizada em 2027
i. foi eleito pelo controlador ou não	Não
j. se é membro independente, nos termos da regulamentação específica aplicável à matéria	Sim

k. data de início do primeiro mandato	N/A
l. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, destacando, se for o caso, cargos e funções exercidos em (i) no emissor e em sociedades de seu grupo econômico; e (ii) sociedades controladas por acionista do emissor que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário do emissor.	Advogado graduado pela Faculdade de Direito das Faculdades Metropolitanas Unidas – FMU (1996), mestre em Direito Penal pela Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUCSP (2001), doutor em Direito Penal pela Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP (2007), cursos de extensão nas áreas de Direito Penal/Criminologia promovido pela Pontifícia Universidade Urbaniana – Vaticano (1994), Juizados Especiais Criminais promovidos pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Academia Brasileira de Direito Criminal e Associação Brasileira dos Advogados Criminalistas (1995), Direito Processual Penal promovido pelo Instituto dos Advogados de São Paulo – IASP (1999), Direito Penal promovido pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (2002), curso de extensão universitária e estudos de direito na área de Direito Processual Penal promovido pela Pontifícia Universidade Urbaniana – Vaticano (1996), curso de pós graduação em Direito Penal Econômico e Europeu promovido pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e Instituto Brasileiro de Ciências Criminais (2008). Atualmente exerce a função de professor de graduação do curso de direito nas entidades Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP-SP e Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP. Membro do Conselho de Administração da Taurus S. A., do Grupo Paranapanema S. A. e membro do Comitê de Sustentabilidade e Meio Ambiente da Mineração Buritirama S. A.
m. descrição de quaisquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: (i) condenação criminal; (ii) condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, e as penas aplicadas; e (iii) condenação transitada em julgado na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer	Não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, ou a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50.

7.4. Composição dos comitês

Os Srs. Fabio Gallo Garcia, Nicolas Aires de Paiva e Thyrso Ferraz de Camargo Junior também exercem funções em comitês da Companhia. A seguir, indicam-se os respectivos comitês e cargos ocupados por cada um. As demais informações sobre esses membros encontram-se no item 7.3 acima.

nome	**Fabio Gallo Garcia**
data de nascimento	18/04/1956
profissão	Engenheiro e Administrador de Empresas
CPF ou número do passaporte	931.918.128-49
cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Comitê Imobiliário
data de eleição	18/07/2025
data da posse	18/07/2025
prazo do mandato	2 anos
data de início do primeiro mandato	30/01/2025

nome	**Fabio Gallo Garcia**
data de nascimento	18/04/1956
profissão	Engenheiro e Administrador de Empresas
CPF ou número do passaporte	931.918.128-49
cargo eletivo ocupado	Coordenador do Comitê de Auditoria não Estatutário
data de eleição	18/07/2025
data da posse	18/07/2025
prazo do mandato	2 anos
data de início do primeiro mandato	26/04/2022

nome	**Nicolas Aires de Paiva**
data de nascimento	22/10/1990
profissão	Advogado
CPF ou número do passaporte	375.968.148-40
cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Comitê Jurídico
data de eleição	18/07/2025
data da posse	18/07/2025
prazo do mandato	2 anos
data de início do primeiro mandato	26/04/2022

nome	**Nicolas Aires de Paiva**
data de nascimento	22/10/1990
profissão	Advogado
CPF ou número do passaporte	375.968.148-40
cargo eletivo ocupado	Coordenador do Comitê Imobiliário
data de eleição	18/07/2025
data da posse	18/07/2025
prazo do mandato	2 anos
data de início do primeiro mandato	22/11/2022

nome	Thyrso Ferraz de Camargo Junior
data de nascimento	12/12/1950
profissão	Empresário
CPF ou número do passaporte	563.664.428-00
cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Comitê de Auditoria não Estatutário
data de eleição	18/07/2025
data da posse	18/07/2025
prazo do mandato	2 anos
data de início do primeiro mandato	18/07/2025

nome	Thyrso Ferraz de Camargo Junior
data de nascimento	12/12/1950
profissão	Empresário
CPF ou número do passaporte	563.664.428-00
cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Comitê Imobiliário
data de eleição	18/07/2025
data da posse	18/07/2025
prazo do mandato	2 anos
data de início do primeiro mandato	18/07/2025

7.5. Relações familiares

a. administradores do emissor
b. (i) administradores do emissor e (ii) administradores de controladas, diretas ou indiretas, do emissor
c. (i) administradores do emissor ou de suas controladas, diretas ou indiretas e (ii) controladores diretos ou indiretos do emissor
d. (i) administradores do emissor e (ii) administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas do emissor

Não aplicável.

7.6. Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, participação igual ou superior a 99% (noventa e nove por cento) do capital social
b. controlador direto ou indireto do emissor
c. caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas

Não aplicável.