

GAFISA S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025

GAFISA S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025

Conteúdo

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidados

Balanços patrimoniais intermediários individuais e consolidados

Demonstrações do resultado intermediárias individuais e consolidados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente intermediárias individuais e consolidados

Demonstrações dos fluxos de caixa intermediárias individuais e consolidados - método direto

Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidados

A photograph of a modern outdoor lounge area overlooking the ocean. In the foreground, several lounge chairs with dark frames and light-colored cushions are arranged in rows. Small, round, light-colored tables are placed between the chairs. A thin, horizontal metal railing runs across the middle of the frame. In the background, the ocean is visible with gentle waves. The sky is overcast. The overall mood is serene and modern.

 **Gafisa**

3T25



AGENDA

- 1 MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
- 2 DESEMPENHO OPERACIONAL
- 3 DESEMPENHO FINANCEIRO
- 4 ALLARD OSCAR FREIRE
- 5 FLAGSHIP
- 6 GAFISA E ALLARD
- 7 ESG
- 8 ANEXOS



DESTAQUES

Com redução de 19 p.p. na alavancagem frente ao 3T23, captação via follow-on e foco na entrega das obras em andamento, a Gafisa registra lucro bruto ajustado de R\$ 7 MM e segue firme na execução do plano estratégico.

No 3T25, a Companhia reduziu 33% das despesas gerais e administrativas em comparação ao 3T24 e obteve margem a apropriar de 29%.

Receita Op. Líq.
R\$ 121 MM

VSO LTM
37,5%


Margem a
apropriar
29%

São Paulo, 13 de novembro de 2025 – Gafisa S.A. (B3: GFSA3), uma das principais construtoras e incorporadoras do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre de 2025 (3T25). As informações operacionais e financeiras da Gafisa, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).



MENSAGEM DA **ADMINISTRAÇÃO**

SHEYLA RESENDE
CEO



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



Ao longo de 2025, a Gafisa vem executando com disciplina o plano estratégico definido para o ano, que contempla a conclusão dos empreendimentos em andamento, requalificação dos ativos, e a consolidação da Companhia no mercado residencial de luxo.


Priorizamos uma solução sólida e definitiva para garantir o avanço contínuo e conclusão de empreendimentos em andamento. Essa etapa é fundamental para direcionarmos integralmente nossos esforços ao segmento de luxo, reduzir a alavancagem e consequentemente tornar nossa estrutura mais leve.

Para tanto, realizamos operações relevantes no mercado de capitais. Em julho, concluímos uma oferta pública de ações (*follow-on*), que resultou na captação de R\$ 89 milhões, destinados ao fortalecimento da estrutura de capital. Em outubro, emitimos também debêntures no valor de R\$ 50 milhões, com recursos destinados aos empreendimentos em andamento.

Reforçando o nosso comprometimento com a entrega dos nossos projetos, concluiremos duas obras até o final do ano, garantindo qualidade, segurança e transparência em todo o processo.

Pensando no futuro, estamos destinando ativos que não estão alinhados à estratégia atual da Companhia e direcionando esforços para a aquisição de novos negócios que estejam em sintonia com nosso posicionamento no mercado.

No terceiro trimestre, registramos vendas brutas de R\$ 82 milhões, acumulando R\$ 471 milhões no ano. O VSO dos últimos 12 meses permaneceu estável, e o estoque totalizou R\$ 1,3 bilhão, uma redução de 6% frente ao trimestre anterior. Destaca-se que 76% das vendas brutas acumuladas no ano correspondem a unidades de alto padrão, reforçando a assertividade da estratégia voltada ao segmento de alta renda.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



Esse desempenho operacional influenciou diretamente os resultados financeiros, com receita operacional líquida de R\$ 121 milhões e margem a apropriar de 29%. Esses números refletem um momento de transição importante: menos unidades, maior ticket médio, e uma experiência de compra mais exclusiva.

Após o sucesso de vendas das residências, o Allard Oscar Freire, em São Paulo, inicia sua segunda etapa no mês de novembro, o lançamento das suítes. Além disso, no mesmo período, realizaremos a inauguração de uma *Flagship*, localizada no Espaço dos Arcos, na Cidade Matarazzo.

É com grande entusiasmo que anunciamos a expansão da parceria com a marca de hospitalidade de Alexandre Allard para o Rio de Janeiro, na principal quadra de Ipanema. Essa união das marcas representa mais um movimento estratégico da Companhia, que une a expertise de Alexandre Allard, internacionalmente reconhecido pelos seus projetos de luxo ao desenvolvimento urbano de incorporação e construção de mais de 70 anos da Gafisa.

Juntos, apresentaremos algo inédito respeitando a integração com a identidade local, dialogando com a essência vibrante de Ipanema e a beleza natural da paisagem carioca.

Encerramos o terceiro trimestre fortalecidos e preparados para o próximo ciclo. No quarto trimestre, nosso foco será concluir dois projetos, avançar nas demais obras em andamento e estruturar novos lançamentos. Essas iniciativas são essenciais para iniciarmos 2026 com um portfólio ainda mais qualificado e uma estrutura enxuta, consolidando a Gafisa como referência em sofisticação, inovação e geração de valor sustentável.

Sheyla Resende

CEO GAFISA



DESEMPENHO OPERACIONAL

LUIS FERNANDO ORTIZ
VICE-PRESIDENTE

VENDAS BRUTAS

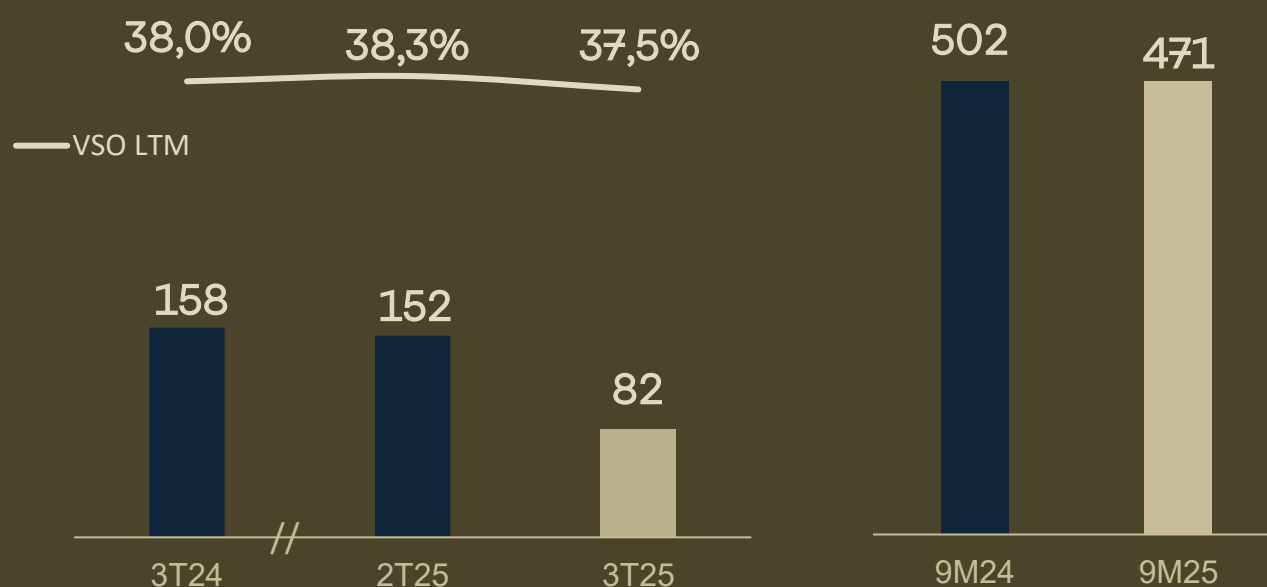
VSO LTM **37,5%**



No 3T25, registramos R\$ 82 milhões em vendas brutas. No acumulado do ano, totalizamos R\$ 471 milhões, uma redução de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior, reflexo de vendas represadas no trimestre.

O VSO dos últimos 12 meses foi de 37,5%, estável ano contra ano.

Vendas Brutas (R\$ milhões)



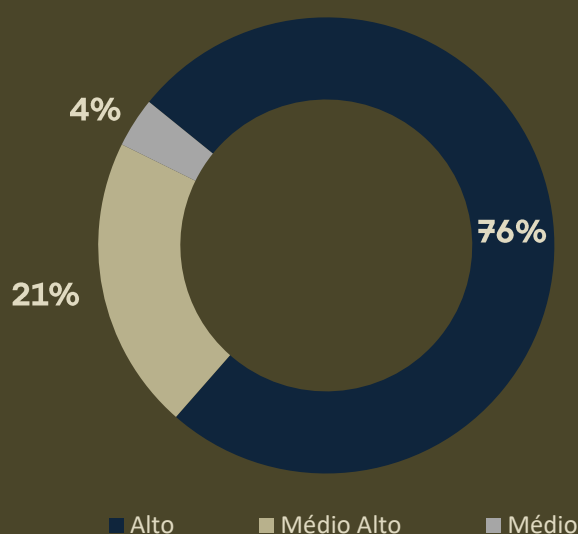
R\$ mil	3T25	2T25	T/T (%)	3T24	A/A (%)	9M25	9M24	A/A (%)
Vendas Brutas	81.727	152.311	-46,3%	158.320	-48,4%	470.919	502.068	-6,2%
Distratos	-28.297	-37.336	-24,2%	-20.082	40,9%	-100.330	-81.705	22,8%
Vendas Líquidas	53.430	114.975	-53,5%	138.238	-61,3%	370.589	420.363	-11,8%
VSO LTM (%)	37,5%	38,3%	-0,9 p.p.	38,0%	-0,5 p.p.	37,5%	38,0%	-0,5 p.p.

VENDAS BRUTAS

76% ALTO PADRÃO (YTD)



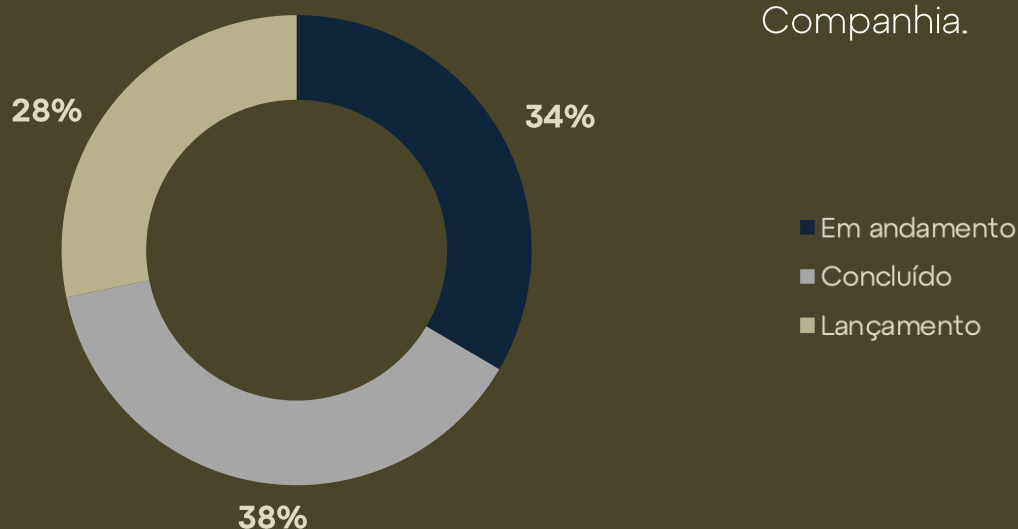
Perfil de Vendas Brutas (YTD)



76% do total de vendas brutas acumuladas do ano referem-se a unidades de alto padrão, enquanto 62% correspondem a empreendimentos em fase de obras ou lançados no período.

Apesar de um cenário econômico desafiador, a Gafisa manteve um desempenho sólido no segmento alto padrão, evidenciando a assertividade da estratégia comercial da Companhia.

Vendas Brutas por Estágio de Obra (YTD)



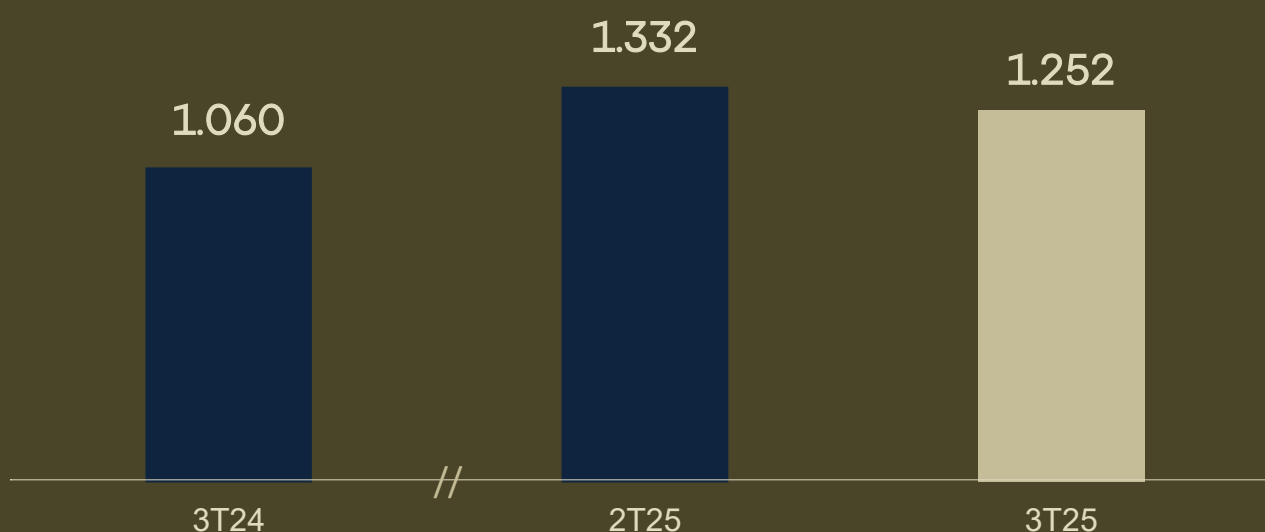
ESTOQUE

REDUÇÃO DE **6%** (3T25 x 2T25)



No 3T25, registramos um **estoque de R\$ 1,3 bilhão**, representando uma redução de 6% em relação ao 2T25 e aumento de 18% em relação ao 3T24, reflexo das vendas realizadas no período e do lançamento do empreendimento Allard Oscar Freire no 4T24.

Estoque
(R\$ milhões)



R\$ mil	3T25	2T25	T/T (%)	3T24	A/A (%)	9M25	9M24	A/A (%)
Estoque	1.252.014	1.332.494	-6,0%	1.060.332	18,1%	1.252.014	1.060.332	18,1%
São Paulo	787.459	883.144	-10,8%	620.455	26,9%	787.459	620.455	26,9%
Rio de Janeiro	464.555	449.350	3,4%	439.877	5,6%	464.555	439.877	5,6%

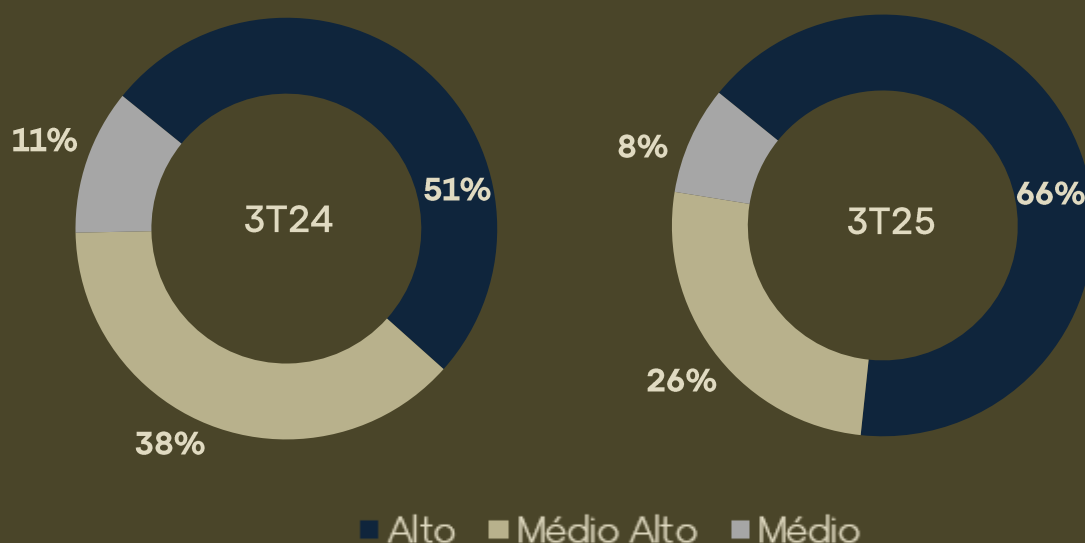


ESTOQUE

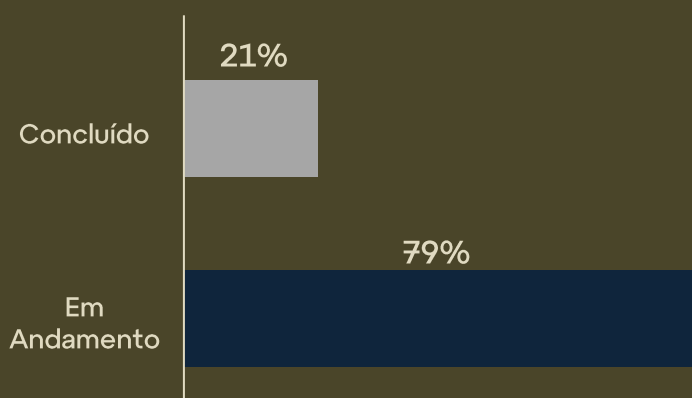
66% ALTO PADRÃO

O estoque atual é **66%** composto por unidades de alto padrão, em comparação a 51% no mesmo período do ano anterior. A maior representatividade desse segmento evidencia a **consistência do portfólio da Gafisa no segmento de alta renda**, refletindo a continuidade da estratégia voltada a empreendimentos de **maior valor agregado**.

Evolução do Perfil de Estoque



Estoque por Estágio de Obra



Do estoque atual, 79% corresponde a obras em andamento e 21% a obras concluídas, refletindo a eficiência comercial da Companhia, principalmente, na redução do estoque pronto.

OBRAS EM ANDAMENTO

R\$ 3,2 bi



O portfólio da Companhia conta com 11 obras em andamento, que representam um VGV de R\$ 3,2 bilhões, distribuído em 2.192 unidades, que já estão em média 87% vendidas.

EMPREENDIMENTOS	VGV (R\$ milhões)
Allard Oscar Freire	840
Canto - RJ	559
Cidade Jockey - SP	358
Invert Campo Belo - SP	295
Vinci - SP	258
Tonino Lamborghini San Paolo - SP	246
Sense Icaraí - RJ	204
Invert Barra - RJ	186
Evolve Vila Mariana - SP	141
Flow - SP	134
We Sorocaba - RJ	52



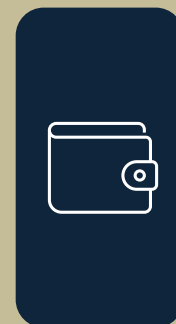
DESEMPENHO FINANCEIRO

LUIS FERNANDO ORTIZ
VICE-PRESIDENTE

Receita líquida e resultado

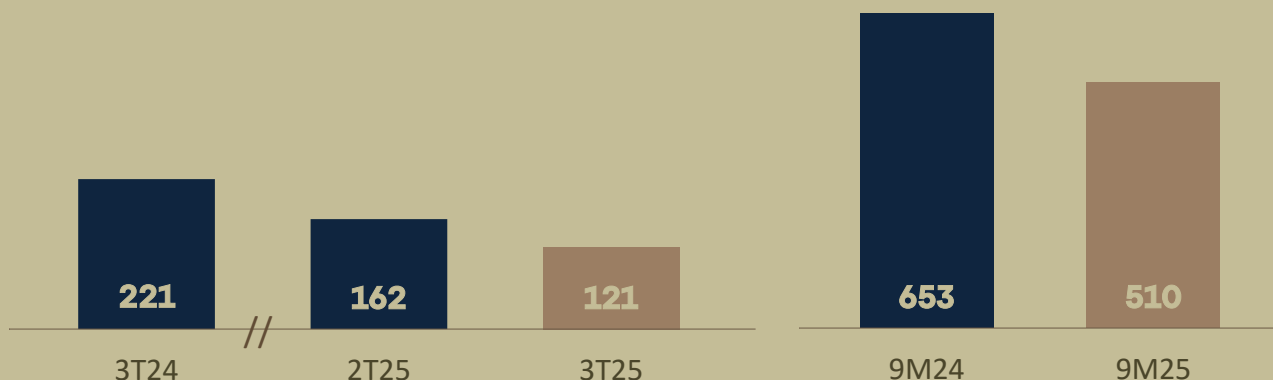
R\$ 121 MM

Receita Operacional Líquida



No terceiro trimestre, registramos uma receita operacional líquida de R\$ 121 milhões, totalizando R\$ 510 milhões no acumulado do ano e lucro bruto ajustado de R\$ 7 milhões. O resultado financeiro foi impactado principalmente pelos custos financeiros, que, em contrapartida possibilitaram a renegociação das dívidas corporativas de curto prazo.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



R\$ mil	3T25	2T25	T/T (%)	3T24	A/A (%)	9M25	9M24	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	120.832	162.291	-25,5%	220.697	-45,2%	509.964	652.756	-21,9%
Lucro Bruto Ajustado	6.673	35.768	-81,3%	43.536	-84,7%	65.121	153.682	-57,6%
Lucro (Prejuízo) Líquido	(92.116)	6.824	-1449,9%	(66.869)	37,8%	(64.152)	(42.307)	51,6%

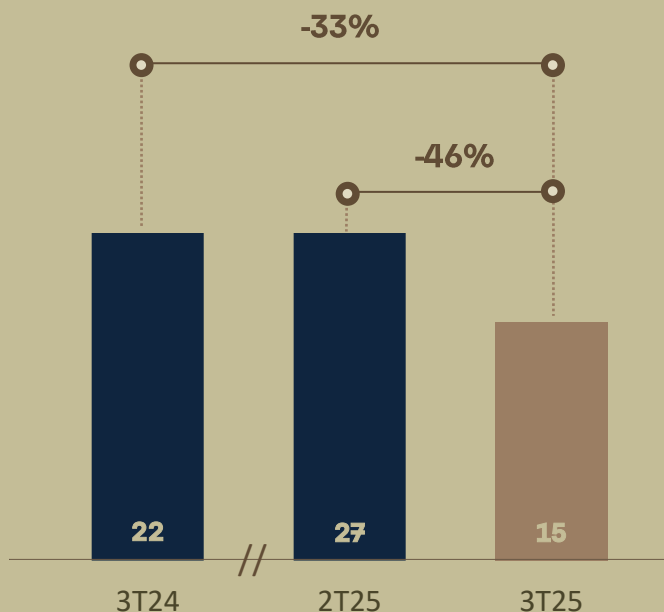
Despesas G&A

-33%_(3T25 x 3T24) **-46%**_(3T25 x 2T25)



No terceiro trimestre, as despesas G&A atingiram uma **redução de 33% na comparação anual** e **46% trimestral**. Esse desempenho é resultado do cumprimento do plano estratégico da Companhia com foco na redução da estrutura, simplificação dos processos e maior sinergia entre as áreas.

Despesas G&A (R\$ milhões)



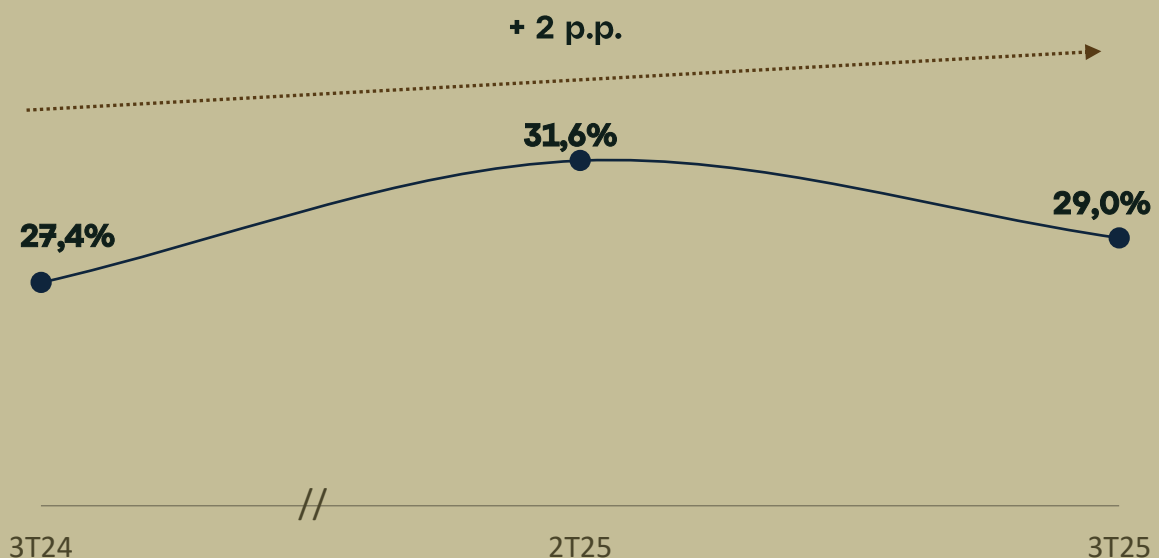
R\$ mil	3T25	2T25	T/T (%)	3T24	A/A (%)	9M25	9M24	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	120.832	162.291	-25,5%	220.697	-45,2%	509.964	652.756	-21,9%
Vendas Brutas	80.501	152.311	-47,1%	158.320	-49,2%	469.692	502.068	-6,4%
Despesas com Vendas	(3.298)	(6.077)	-45,7%	(12.086)	-72,7%	(17.838)	(24.407)	-26,9%
% Receita Líquida	2,7%	3,7%	-1,0 p.p.	5,5%	-2,7 p.p.	3,5%	3,7%	-0,2 p.p.
% Vendas Brutas	4,1%	4,0%	0,1 p.p.	7,6%	-3,5 p.p.	3,8%	4,9%	-1,1 p.p.
Despesas G&A	(14.559)	(27.003)	-46,1%	(21.681)	-32,8%	(58.542)	(75.871)	-22,8%
% Receita Líquida	12,0%	16,6%	-4,6 p.p.	9,8%	2,2 p.p.	11,5%	11,6%	-0,1 p.p.
% Vendas Brutas	18,1%	17,7%	0,4 p.p.	13,7%	4,4 p.p.	12,5%	15,1%	-2,6 p.p.

Receita e resultados a apropriar

+2 p.p. Margem a apropriar
(3T25 x 3T24)



Margem a apropriar



No trimestre, registramos **R\$ 112 milhões em resultados a apropriar**, alcançando uma **margem de 29%**, o que representa **aumento de 2 p.p.** em relação ao 3T24. Essa performance reflete a consistência das vendas contratadas e reforça a segurança na geração de resultados nos próximos trimestres.

R\$ mil	3T25	2T25	T/T (%)	3T24	A/A (%)
Receitas a Apropriar	384.455	420.163	-8,5%	410.911	-6,4%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar	(272.820)	(287.275)	-5,0%	(298.122)	-8,5%
Resultado a Apropriar	111.635	132.888	-16,0%	112.789	-1,0%
Margem a Apropriar	29,0%	31,6%	-2,6 p.p.	27,4%	5,8%

Nota: resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins -3,65% e, sem impacto AVP.



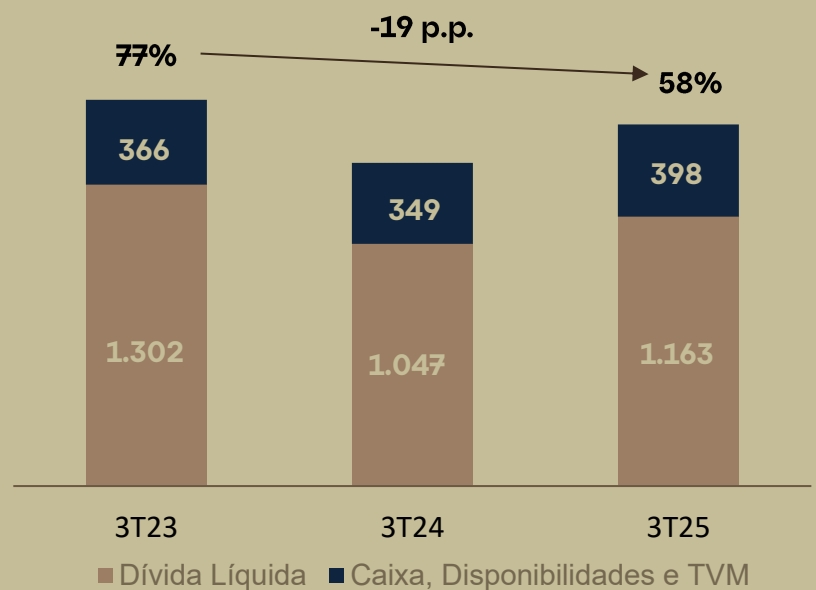
Endividamento

58% Alavancagem
(3T25)

Dívida Líquida e Alavancagem (R\$ milhões)

No terceiro trimestre, reduzimos 6% da dívida líquida e 3,5 p.p. da alavancagem em relação ao trimestre anterior, fruto da disciplina financeira adotada pela gestão atual.

Desde o terceiro trimestre de 2023, a redução da alavancagem foi de 19 p.p.

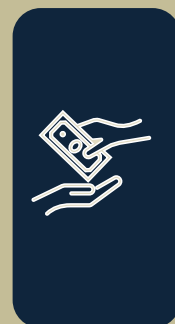


R\$ mil	3T25	2T25	T/T (%)	3T24*	A/A (%)
SFH e SFI	306.665	301.304	1,8%	285.165	7,5%
Debêntures	70.328	104.820	-32,9%	106.972	-34,3%
CCB, CRI, NC e Outras Operações	1.184.024	1.220.928	-3,0%	1.003.292	18,0%
Dívida Total = (A)	1.561.017	1.627.052	-4,1%	1.395.429	11,9%
Caixa, Disponibilidades e TVM** (B)	397.821	386.075	3,0%	348.782	14,1%
Dívida Líquida (A)-(B) = (C)	1.163.196	1.240.977	-6,3%	1.046.647	11,1%
Patrimônio Líquido + Minoritários (D)	1.989.360	2.002.085	-0,6%	1.950.261	2,0%
(Dívida Líq.) / (PL)	58,47%	61,98%	-3,5 p.p.	53,67%	4,8 p.p.

*Desconsidera do cálculo da dívida o saldo de Debênture da 17ª emissão, já que esta dívida é tratada como instrumento patrimonial por ser conversível em ações, sem a possibilidade de desembolso de caixa para a liquidação

** Caixa e equivalentes de caixa + títulos e valores mobiliários alocados no longo prazo

Cronograma da dívida



As entregas previstas até setembro de 2026 totalizam um VGV de R\$ 1,7 bilhão em empreendimentos, dos quais, em média, **88% estão vendidos**. Como efeito dos repasses esperados desses projetos, estima-se uma **redução de 47% da dívida total** da Companhia. Além disso, dívidas corporativas tiveram seus prazos alongados, cujos efeitos serão observados nos próximos trimestres.

R\$ mil	Total	Até Set/26	Até Set/27	Até Set/28	Após Set/28
SFH e SFI	306.665	206.956	-	-	99.709
Debêntures	70.328	4.751	13.340	13.298	38.939
CCBs, CRIs, NCs e Outras Operações	1.184.024	519.440	165.790	377.298	121.495
Dívida Total	1.561.017	731.147	179.130	390.596	260.143
% Vencimento Total por Período		46,8%	11,5%	25,0%	16,7%



EBITDA

R\$ mil	3T25	2T25	T/T (%)	3T24	A/A (%)	9M25	9M24	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	120.832	162.291	-25,5%	220.697	-45,2%	509.964	652.756	-21,9%
Lucro (Prejuízo) Antes da Participação de Minoritários	(92.114)	6.825	-1449,7%	(67.025)	37,4%	(64.152)	(42.461)	51,1%
(+) Resultado Financeiro	18.211	33.834	-46,2%	10.321	76,4%	85.177	(49.794)	271,1%
(+) IR / CSLL	2.595	3.057	-15,1%	9.978	-74,0%	(68.171)	40.082	-270,1%
(+) Depreciação e Amortização	5.101	1.227	315,7%	2.378	114,5%	11.487	10.388	10,6%
EBITDA	(66.207)	44.943	-247,3%	(20.139)	228,7%	(35.659)	(41.784)	-14,7%
(+) Capitalização de Juros	30.827	36.328	-15,1%	57.235	-46,1%	111.350	144.722	-23,1%
(+) Desp. Com Plano de Op. de Ações	-	-	-	-	-	-	(5)	-100,0%
(+) Participação dos Minoritários	2	(9)	111,1%	(156)	100,6%	(9)	(154)	-94,2%
(+) Despesas com demandas judiciais	7.996	6.001	33,2%	14.499	-44,9%	30.264	19.576	54,6%
(-) Efeito de Venda de Terreno				24.210			24.210	
EBITDA Ajustado ¹	(27.384)	87.263	-131,4%	75.650	-136,2%	105.946	146.565	-27,7%
Margem EBITDA Ajustada (%)	-22,7%	53,8%	-1,4 p.p.	34,3%	-1,7 p.p.	20,8%	22,5%	-0,1 p.p.



allard

OSCAR FREIRE

Suites



Após o sucesso de vendas das residências, o projeto emblemático apresenta um novo momento com o lançamento de 30 suítes exclusivas que celebram o estilo de vida paulistano, em uma torre integrada aos espaços de lazer e hospitalidade.

As suítes traduzem a essência do projeto em plantas de 72 m² à 104 m², para um perfil contemporâneo de morador, entregues com uma seleção impecável de acabamento nos mais finos detalhes.

Os moradores das suítes terão acesso ao ecossistema dedicado a regeneração e a longevidade com acesso a espaços de lazer do Allard Oscar Freire.

Serão oito andares dedicados ao bem-estar e alta gastronomia. O empreendimento conta com três restaurantes, sendo um deles de alta gastronomia, um bar exclusivo, uma brasserie, uma boutique, um centro de longevidade, academia, piscina, pool bar e bangalôs, cercados por uma curadoria de galerias de moda e arte.

allard
OSCAR FREIRE
suítes





FLAGSHIP



FLAGSHIP

Neste mês de novembro, a Gafisa irá inaugurar sua *Flagship* em São Paulo. Localizada no Espaço dos Arcos, na Cidade Matarazzo, o espaço será um verdadeiro refúgio urbano que celebra a arte, a cultura e a sustentabilidade, revelando um cenário de beleza atemporal, onde história e modernidade convivem em perfeita harmonia.

Inspirado no design brasileiro e mobiliário assinado por grandes nomes, como Jorge Zalszupin, entre outros. A atmosfera acolhedora cria um ambiente intimista e, ao mesmo tempo, luxuoso, um espaço para viver experiências e sediar eventos exclusivos.

Um dos destaques é o *media room*, que oferece uma experiência imersiva e sensorial na apresentação do portfólio de empreendimentos de luxo em São Paulo e no Rio de Janeiro, combinando conforto, tecnologia e inovação.

Em sintonia com o compromisso ESG da marca, a nova *Flagship* valoriza a reutilização de materiais. Diversos elementos foram reaproveitados do Showroom do Allard Oscar Freire – demolido para início da obra - como marcenarias, tapeçarias, mobiliário e o emblemático bar de mármore.

Premiações

Na esquina das ruas Oscar Freire e Consolação, o Allard Oscar Freire foi premiado, certificando o residencial como um projeto inédito nos Jardins, em São Paulo.

Vencedor do Architecture Hunter Awards 2025, na categoria Unbuilt & Concepts como projeto de arquitetura assinado por Arthur Casas, o empreendimento reforça a importância de desenvolver propostas que coexistam com uma arquitetura moderna, aberto ao público e conectada ao ambiente urbano, transformando assim a paisagem da cidade.

O projeto é vencedor também da premiação GRI Awards 2025, que conhece os destaques do *real estate* nacional. Conquistamos o primeiro lugar na categoria Destaque em Sustentabilidade, além de segundo e terceiro lugar em Projeto Residencial do Ano e Arquitetura, respectivamente.

A dupla premiação demonstra o protagonismo da Gafisa e da marca Allard e relevância do projeto que une arquitetura contemporânea, urbanismo com a cidade.





O LUXO GANHA NOVO ENDEREÇO NO RIO DE JANEIRO

 **Gafisa**

allard



O LUXO GANHA UM NOVO ENDEREÇO NO RIO DE JANEIRO

Ipanema se prepara para um novo capítulo em sua história com a chegada da marca Allard, em um movimento liderado pela Gafisa, protagonista do mercado de luxo carioca.

Após o sucesso da parceria em São Paulo com o projeto Allard Oscar Freire, Gafisa e Allard anunciam agora algo verdadeiramente inédito no Rio de Janeiro.

O empreendimento exclusivo, que irá transformar a principal quadra de Ipanema, um dos endereços mais desejados e emblemáticos do país, possui VGV estimado em R\$ 1 bilhão.

Inspirado na energia vibrante, na luz e na elegância natural do Rio, o projeto traduz o estilo de vida carioca em sua forma mais sofisticada: uma fusão entre *design*, *lifestyle* e hospitalidade.

Da arquitetura à paisagem, da textura dos materiais à forma como será utilizada a luz natural, o projeto irá conectar a arte, natureza, arquitetura e *design*.



ESG[△]



Pela primeira vez, a Gafisa integra o índice IDiversa da B3, consolidando sua posição entre as empresas de destaque em diversidade. A presença no índice reflete o reconhecimento pelos avanços consistentes da companhia na promoção de uma cultura organizacional pautada pela equidade e pela valorização das diferenças.

A inclusão no IDiversa reforça o compromisso da Gafisa com a incorporação de práticas ESG ao seu modelo de gestão e evidencia o papel da diversidade como um de seus pilares. Por meio do Comitê de Diversidade, que conduz atividades e programas de disseminação de conhecimento voltados à representatividade, a companhia busca fortalecer uma cultura interna que promove relações de trabalho pautadas pela colaboração e pelo respeito em todos os níveis hierárquicos.



IDIVERSA B3



ANEXOS

DRE CONSOLIDADA

R\$ mil	3T25	2T25	T/T (%)	3T24	A/A (%)
Receita Líquida	120.832	162.291	-25,5%	220.697	-45,2%
Custos Operacionais	(144.986)	(184.716)	-21,5%	(258.606)	-43,9%
Lucro Bruto	(24.154)	(22.425)	7,7%	(37.909)	-36,3%
Despesas Operacionais	(47.154)	66.141	-171,3%	(8.817)	434,8%
Despesas com Vendas	(3.298)	(6.077)	-45,7%	(12.086)	-72,7%
Desp. Gerais e Administrativas	(14.559)	(27.003)	-46,1%	(21.681)	-32,8%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	(12.095)	97.638	-112,4%	27.964	-143,3%
Depreciação e Amortização	(5.101)	(1.227)	315,7%	(2.378)	114,5%
Equivalência Patrimonial	(12.101)	2.810	-530,6%	(636)	1802,7%
Resultado Operacional	(71.308)	43.716	-263,1%	(46.726)	52,6%
Receita Financeira	7.770	13.981	-44,4%	26.270	-70,4%
Despesa Financeira	(25.981)	(47.815)	-45,7%	(36.591)	-29,0%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	(89.519)	9.882	-1006,0%	(57.047)	56,9%
IR & CSLL	(2.530)	(3.010)	-15,9%	(4.857)	-47,9%
IR & CSLL Diferidos	(65)	(47)	38,3%	(5.121)	-98,7%
Res. Líquido Após IR & CSLL	(92.114)	6.825	-1449,9%	(67.025)	37,4%
Minoritários	(2)	9	-122,2%	156	-100,6%
Lucro (Prejuízo) Consolidado do Período	(92.116)	6.834	-1447,9%	(66.869)	37,1%

BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ MIL	3T25	2T25	T/T (%)	3T24	A/A (%)
ATIVO					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e Valores Mobiliários	213.602	202.162	5,7%	242.218	-11,8%
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	949.512	999.246	-5,0%	535.735	77,2%
Imóveis a comercializar	1.298.355	1.335.342	-2,8%	1.554.173	-16,5%
Partes relacionadas	37.209	45.364	-18,0%	26.741	39,1%
Instrumentos financeiros	-	-	-	408.108	-100,0%
Demais ativos	397.741	454.251	-12,4%	389.890	2,0%
Total do ativo circulante	2.896.419	3.036.365	-4,6%	3.156.865	-8,3%
Títulos e valores mobiliários	184.219	183.913	0,2%	106.564	72,9%
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	206.821	209.334	-1,2%	278.117	-25,6%
Imóveis a comercializar	399.256	398.655	0,2%	664.687	-39,9%
Partes relacionadas	126.593	126.593	0,0%	56.596	123,7%
Instrumentos financeiros	156.869	-	-	-	-
Demais ativos	89.923	266.968	-66,3%	73.949	21,6%
Investimentos em participações societárias	307.928	313.586	-1,8%	412.912	-25,4%
Propriedades para Investimentos	576.512	576.512	0,0%	87.076	562,1%
Imobilizado e intangível	39.472	42.555	-7,2%	199.107	-80,2%
Total do ativo não circulante	2.087.593	2.118.116	-1,4%	1.879.008	11,1%
Total do ativo	4.984.012	5.154.481	-3,3%	5.035.873	-1,0%
PASSIVO					
Empréstimos e financiamentos e debentures	672.975	932.849	-27,9%	1.139.578	-40,9%
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	180.410	137.855	30,9%	212.392	-15,1%
Fornecedores, impostos e contribuições a pagar e salários, encargos	218.157	163.409	33,5%	144.594	50,9%
Provisão para demandas judiciais e compromissos	79.909	79.677	0,3%	121.720	-34,4%
Partes relacionadas	43.122	89.281	-51,7%	9.954	333,2%
Outras obrigações	343.137	475.110	-27,8%	297.682	15,3%
Total do passivo circulante	1.537.710	1.878.181	-18,1%	1.925.920	-20,2%
Empréstimos e financiamentos e Debêntures	888.042	694.203	27,9%	588.734	50,8%
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	179.951	187.624	-4,1%	169.568	6,1%
Imposto renda e contribuição social diferido	54.540	54.786	-0,4%	137.733	-60,4%
Provisão para demandas judiciais e compromissos	142.157	143.188	-0,7%	95.796	48,4%
Outras obrigações	192.252	194.389	-1,1%	167.862	14,5%
Total do passivo não circulante	1.456.942	1.274.190	14,3%	1.159.693	25,6%
Patrimônio líquido	1.989.360	2.002.110	-0,6%	1.950.260	2,0%
Total do passivo e patrimônio líquido	4.984.012	5.154.481	-3,3%	5.035.873	-1,0%

FLUXO DE CAIXA

R\$ mil	3T25	2T25	T/T (%)	3T24	A/A (%)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(132.323)	(42.804)	209,1%	(2.379)	5462,1%
Depreciação e amortização	11.487	6.386	79,9%	10.388	10,6%
Despesas com plano de opções de ações	-	-	-	5	-100,0%
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	194.129	125.082	55,2%	160.383	21,0%
Reversão menos valia	-	-	-	(44.047)	-100,0%
Provisão para garantia	8.314	(680)	1322,6%	78	10559,0%
Provisão por contingências	30.264	22.268	35,9%	17.666	71,3%
Resultado de instrumentos financeiros	(7.566)	(7.566)	0,0%	(94.722)	-92,0%
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	3.407	3.407	0,0%	(7.480)	145,5%
Imóveis e terrenos destinados a venda	(12)	(12)	0,0%	(6.127)	-99,8%
Propriedades para investimento avaliado a valor justo	(76.760)	-	-	-	-
Provisão para multa por atraso de obras	4.225	4.225	0,0%	(709)	695,9%
Equivalência Patrimonial	3.844	(8.257)	146,6%	9.583	-59,9%
Atualização Fundo FIP Savana	(13.117)	-	-	(25.472)	-48,5%
Créditos a receber ativos jurídicos	(45.051)	-	-	(79.203)	-43,1%
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	(88.758)	(141.006)	-37,1%	124.288	-171,4%
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	133.058	96.672	37,6%	408.109	-67,4%
Demais ativos	(82.832)	(56.885)	45,6%	(113.921)	-27,3%
Despesas pagas antecipadamente	-	1	-100,0%	690	-100,0%
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	(2.377)	(37.258)	-93,6%	(27.126)	-91,2%
Impostos e contribuições	26.852	15.282	75,7%	25.044	7,2%
Fornecedores	(20.884)	73.782	-128,3%	(6.183)	237,8%
Salários, encargos sociais e participações	(1.539)	(979)	57,2%	(338)	355,3%
Outras obrigações	(100.818)	43.081	-334,0%	(218.601)	-53,9%
Operações com partes relacionadas	22.000	60.003	-63,3%	2.604	744,8%
Impostos Pagos	(8.927)	(6.397)	39,5%	(16.840)	-47,0%
Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	-143.384	13.417	-1168,7%	115.690	-223,9%
Atividades de investimento	(10.555)	(8.538)	23,6%	(2.023)	421,7%
Aplicação de títulos, valores mobiliários	(87.348)	(67.734)	29,0%	(168.585)	-48,2%
Resgate de títulos e valores mobiliários, cauções e créditos	136.001	106.938	27,2%	21.053	546,0%
Acréscimo Investimentos	-	-	-	139.254	-100,0%
Custos Da Transação	-	-	-	30.746	-100,0%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	38.098	30.666	24,2%	20.445	86,3%
Captação de empréstimos financiamentos e debêntures	339.351	262.576	29,2%	484.241	-29,9%
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures-principal	(307.101)	(312.298)	-1,7%	(808.366)	-62,0%
Aumento de capital e Adiantamento para aumento de Capital	88.592	-	-	184.978	-52,1%
Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	120.842	-49.722	343,0%	-139.147	186,8%
Aumento / (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	15.556	(5.639)	375,9%	(3.012)	616,5%
No início do período	8.951	8.951	0,0%	12.323	-27,4%
No final do período	24.507	3.312	639,9%	9.311	163,2%
Aumento / (redução) líquida e caixa e equivalentes de caixa	15.556	-5.639	375,9%	-3.012	616,5%



FALE COM O RI

E-MAIL: RI@GAFISA.COM.BR
RI WEBSITE: [RI GAFISA](http://RI.GAFISA)

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Gafisa S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Gafisa S.A. ("Companhia"), individuais e consolidadas, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para o período de três e nove meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período nove meses findos naquela data, incluindo o resumo das práticas contábeis materiais e demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários CVM assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receitas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2025.

Gafisa S.A

Balancos patrimoniais - Ativo

Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4.1	2.993	-	24.507	8.951
Títulos e valores mobiliários	4.2	29.236	17.616	189.095	237.908
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	456.871	462.364	949.512	812.755
Imóveis a comercializar	6	81.265	85.396	1.298.355	1.461.901
Partes relacionadas	17.1	33.600	30.524	37.209	41.739
Instrumentos financeiros	16.i.b	-	324.359	-	324.359
Despesas pagas antecipadamente		148	149	17.969	16.525
Ativo destinado à venda		3.709	3.709	7.166	7.166
Demais ativos	7	267.014	159.520	372.606	285.444
Total do ativo circulante		874.836	1.083.637	2.896.419	3.196.748
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4.2	64.538	62.707	184.219	169.271
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	41.073	43.677	206.821	258.228
Imóveis a comercializar	6	133.002	132.870	399.256	368.756
Partes relacionadas	17.1	55.109	55.109	126.593	126.593
Instrumentos financeiros	16	-	-	156.869	156.869
Demais ativos	7	64.438	143.855	89.923	172.589
		358.160	438.218	1.163.681	1.252.306
Investimentos em participações societárias	8.1	2.405.592	2.466.007	307.928	309.513
Propriedades para Investimentos	8.2	6.638	6.638	576.512	499.552
Imobilizado		3.385	4.406	17.503	21.944
Intangível		945	1.264	21.969	22.304
		2.416.560	2.478.315	923.912	853.313
Total do ativo não circulante		2.774.720	2.916.533	2.087.593	2.105.619
Total do ativo		3.649.556	4.000.170	4.984.012	5.302.367

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Gafisa S.A.

Balanços patrimoniais - Passivo

Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	371.750	423.019	658.734	849.150
Debêntures	10	2.743	345.470	14.241	440.361
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	13	18.392	30.015	180.410	181.101
Fornecedores de materiais e serviços		12.013	14.912	68.650	88.269
Impostos e Contribuições a pagar		41.562	39.637	139.355	121.430
Salários, encargos sociais e participações		3.575	1.015	10.152	6.488
Provisão para demandas judiciais e compromissos	12	63.178	74.946	79.909	85.418
Partes relacionadas	17.1	339.585	386.809	43.122	39.107
Outras obrigações	11	291.665	261.340	343.137	313.283
Total do passivo circulante		1.144.463	1.577.163	1.537.710	2.124.607
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	324.400	211.495	831.955	549.605
Debêntures	10	3.099	5.053	56.087	44.502
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	13	14.200	14.200	179.951	181.639
Imposto renda e contribuição social diferido	15	4.829	81.927	54.540	132.309
Provisão para demandas judiciais e compromissos	12	142.156	131.447	142.157	131.446
Outras obrigações	11	27.074	27.698	192.252	186.263
Total do passivo não circulante		515.758	471.820	1.456.942	1.225.764
Patrimônio líquido					
Capital social	14.1	2.145.118	1.701.599	2.145.118	1.701.599
Ações em tesouraria	14.1	(2.632)	(2.632)	(2.632)	(2.632)
Reserva de capital e de outorga de opções de ações		(9.302)	327.835	(9.302)	327.835
Prejuízos Acumulados		(79.706)	(35.038)	(79.706)	(35.038)
Resultado do período		(64.143)	(40.577)	(64.143)	(40.577)
		1.989.335	1.951.187	1.989.335	1.951.187
Participação de acionistas não controladores		-	-	25	809
Total do patrimônio líquido		1.989.335	1.951.187	1.989.360	1.951.996
Total do passivo e patrimônio líquido		3.649.556	4.000.170	4.984.012	5.302.367

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Gafisa S.A.

Demonstração do Resultado Períodos findo em setembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Operações continuadas					
Receita operacional líquida	18	12.550	29.608	509.964	652.756
Custos operacionais Incorporação e venda de imóveis	19	(5.853)	(15.541)	(556.193)	(687.478)
Lucro \ Prejuízo bruto operacional		6.697	14.067	(46.229)	(34.722)
(Despesas)/receitas operacionais Despesas com vendas					
Despesas com vendas	19	(1.540)	(4.948)	(17.838)	(24.407)
Despesas gerais e administrativas	19	(45.392)	(35.954)	(58.542)	(75.871)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	8	(89.097)	(143.458)	(3.844)	(9.583)
Depreciação e amortização		(4.704)	(4.972)	(11.487)	(10.388)
Outras receitas/(despesas), líquidas	19	17.713	109.615	90.794	102.798
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social		(116.323)	(65.650)	(47.146)	(52.173)
Despesas financeiras					
Despesas financeiras	20	(42.121)	(65.166)	(115.448)	(89.560)
Receitas financeiras	20	17.202	111.841	30.271	139.354
Prejuízo do período		(141.242)	(18.975)	(132.323)	(2.379)
Imposto de renda e contribuição social corrente					
Imposto de renda e contribuição social diferido		-	(90)	(8.927)	(16.840)
Total de imposto de renda e contribuição social	15	77.099	(23.242)	77.098	(23.242)
Resultado Líquido das Operações Continuadas		(64.143)	(42.307)	(64.152)	(42.461)
Prejuízo do período		(64.143)	(42.307)	(64.152)	(42.461)
(-) Lucro (prejuízo) atribuível: Aos acionistas não controladores					
Aos acionistas não controladores		-	-	(9)	(154)
Aos acionistas da controladora		(64.143)	(42.307)	(64.143)	(42.307)
Média ponderada do número de ações (em milhares de ações)					
		8.021	4.267		
Prejuízo básico por lote de mil ações - Em Reais					
De operações continuadas	23	(8,00)	(9,91)		
Prejuízo diluído por lote de mil ações - Em Reais					
De operações continuadas	23	(8,00)	(9,91)		

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Gafisa S.A.

Demonstração do Resultado

Períodos de três meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/07/2025	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2024
		a	a	a	a
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Operações continuadas					
Receita operacional líquida	18	2.789	13.347	120.832	220.697
Custos operacionais Incorporação e venda de imóveis	19	(953)	(8.622)	(144.986)	(258.606)
Lucro \ Prejuízo bruto operacional		1.836	4.725	(24.154)	(37.909)
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas com vendas	19	(183)	(1.682)	(3.298)	(12.086)
Despesas gerais e administrativas	19	(9.724)	(14.859)	(14.559)	(21.681)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	8	(86.346)	(75.009)	(12.101)	(636)
Depreciação e amortização		(1.839)	(1.160)	(5.101)	(2.378)
Outras receitas/(despesas), líquidas	19	(4.763)	26.657	(12.095)	27.964
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social		(101.019)	(61.328)	(71.308)	(46.726)
Despesas financeiras	20	1.263	(25.387)	(25.981)	(36.591)
Receitas financeiras	20	7.705	24.967	7.770	26.270
Prejuízo do período		(92.051)	(61.748)	(89.519)	(57.047)
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	-	(2.530)	(4.857)
Imposto de renda e contribuição social diferido		(65)	(5.121)	(65)	(5.121)
Total de imposto de renda e contribuição social	15	(65)	(5.121)	(2.595)	(9.978)
Resultado Líquido das Operações Continuadas		(92.116)	(66.869)	(92.114)	(67.025)
Resultado Líquido de Operações Descontinuadas		(92.116)	(66.869)	(92.114)	(67.025)
Prejuízo do período		(92.116)	(66.869)	(92.114)	(67.025)
Prejuízo atribuível: Aos acionistas não controladores		-	-	2	(156)
Aos acionistas da controladora		(92.116)	(66.869)	(92.116)	(66.869)
Média ponderada do número de ações (em milhares de ações)		8.021	4.267		
Prejuízo básico por lote de mil ações - Em Reais	23	(11,48)	(15,67)		
De operações continuadas	23	(11,48)	(15,67)		
Prejuízo diluído por lote de mil ações - Em Reais	23	(11,48)	(15,67)		
De operações continuadas	23	(11,48)	(15,67)		

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Gafisa S.A.

Demonstração do Resultado Abrangente

Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Prejuízo do período	(64.143)	(42.307)	(64.152)	(42.461)
Total de resultado abrangente do exercício, líquido de impostos	(64.143)	(42.307)	(64.152)	(42.461)
Atribuível a:				
Aos acionistas não controladores	(64.143)	(42.307)	(64.152)	(42.461)
Aos acionistas da controladora	-	-	(9)	(154)
	(64.143)	(42.307)	(64.143)	(42.307)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Gafisa S.A.

Demonstração do Resultado Abrangente

Períodos de três meses findo em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2025	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Prejuízo do período	(92.116)	(66.869)	(92.114)	(67.025)
Total de resultado abrangente do exercício, líquido de impostos	(92.116)	(66.869)	(92.114)	(67.025)
Atribuível a:				
Aos acionistas não controladores	(92.116)	(66.869)	(92.114)	(67.025)
Aos acionistas da controladora	-	-	(9)	(154)
	(92.116)	(66.869)	(92.105)	(66.871)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Gafisa S.A.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Atribuído aos Acionistas da Controladora										
	Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital e outorga de ações	Reservas de lucros	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.416.172	(2.632)	327.830	-	-	(35.038)	1.706.332	958	1.707.290
Aumento de capital		200.648	-	-	-	-	-	200.648	-	200.648
Programa de opção de ações		-	-	5	-	-	-	5	-	5
Prejuízo do exercício antes dos Impostos		-	-	-	-	-	(42.307)	(42.307)	-	(42.307)
Constituição de Reservas		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 30 de setembro de 2024		1.616.820	(2.632)	327.835	-	-	(77.345)	1.864.678	958	1.865.636
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.701.599	(2.632)	327.835	-	-	(75.615)	1.951.187	809	1.951.996
Aumento de capital	14.1	443.519	-	(327.835)	-	-	(4.091)	111.593	-	111.593
Despesas com emissão de ações CVM		-	-	(9.302)	-	-	-	(9.302)	-	(9.302)
Prejuízo líquido do período	14.1	-	-	-	-	-	(64.143)	(64.143)	(10)	(64.153)
Redução de participação de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	(774)	(774)
Saldos em 30 de setembro de 2025		2.145.118	(2.632)	(9.302)	-	-	(143.849)	1.989.335	25	1.989.360

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(141.242)	(18.975)	(132.323)	(2.379)
Depreciação e amortização	4.704	4.972	11.487	10.388
Despesas com plano de opções de ações	14.2	-	-	5
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	60.175	53.313	194.129	160.383
Reversão menos valia	-	(44.047)	-	(44.047)
Provisão para garantia	11	(40)	8.314	78
Provisão para demandas judiciais e compromissos	12	23.110	30.264	17.666
Atualização de instrumentos financeiros ativos	20	(7.566)	(7.566)	(94.722)
Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos	5	2.091	3.407	(7.480)
Imoveis e terrenos destinados a venda	6	(12)	(12)	(6.127)
Propriedades para investimento avaliado a valor justo	8.2	-	(76.760)	-
Provisão para multa sobre atraso de obras	11	(8)	4.225	(709)
Resultado de equivalência patrimonial	8	89.097	3.844	9.583
Atualização Fundo FIP Savana	-	-	(13.117)	(25.472)
Créditos a receber ativos jurídicos	19	(45.051)	(45.051)	(79.203)
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	-	6.004	(88.758)	124.288
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	-	4.011	133.058	408.109
Demais ativos	-	(79.505)	(82.832)	(113.921)
Despesas pagas antecipadamente	-	(2)	-	690
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	-	(11.624)	(2.377)	(27.126)
Impostos e contribuições	-	1.925	26.852	25.044
Fornecedores de materiais e serviços	-	(2.900)	(20.884)	(6.183)
Salários, encargos sociais e participações	-	(334)	(1.539)	(338)
Outras obrigações	-	(71.225)	(100.818)	(218.601)
Operações com partes relacionadas	-	27.804	22.000	2.604
Impostos pagos	-	-	(8.927)	(16.840)
Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	(140.588)	(365.690)	(143.384)	115.690
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(3.362)	1.034	(10.555)	(2.023)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(57)	(11)	(87.348)	(168.585)
Resgate de títulos e valores mobiliários	(13.398)	(62.954)	136.001	21.053
Venda de participação em SPE´s controladas	-	139.254	-	-
Acréscimo Investimentos	-	-	-	139.254
Custos Da Transação	-	30.746	-	30.746
Geração de caixa nas atividades de investimento	(16.817)	108.069	38.098	20.445
Atividades de financiamento				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	133.472	225.599	339.351	484.241
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(61.666)	(151.889)	(307.101)	(808.366)
Aumento de capital e Adiantamento para aumento de Capital	88.592	184.978	88.592	184.978
Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	160.398	258.688	120.842	(139.147)
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	2.993	1.067	15.556	(3.012)
No início do exercício	-	368	8.951	12.323
No final do exercício	2.993	1.435	24.507	9.311
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	2.993	1.067	15.556	(3.012)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração do Valor Adicionado
Períodos findo em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Receitas	13.719	32.858	525.452	674.135
Incorporação e venda de imóveis	15.810	54.274	528.859	691.633
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	(2.091)	(21.416)	(3.407)	(17.498)
	76.545	87.819	(377.703)	(497.360)
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	(4.886)	(10.518)	(444.843)	(542.756)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	81.431	98.337	67.140	45.396
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros				
Outros				
Valor adicionado bruto	90.264	120.677	147.749	176.775
Depreciação e amortização	(4.704)	(4.972)	(11.486)	(10.388)
Valor adicionado líquido produzido, (distribuído) pela entidade	85.560	115.705	136.263	166.387
Valor adicionado recebido em transferência	(79.939)	(31.617)	18.861	129.771
Resultado de equivalência patrimonial	(89.097)	(143.458)	(3.844)	(9.583)
Receitas financeiras	9.158	111.841	22.705	139.354
Valor adicionado total a distribuir	5.621	84.088	155.124	296.158
Distribuição do valor adicionado	5.621	84.088	155.124	296.158
Pessoal e encargos	20.291	24.669	37.906	35.061
Remuneração Direta	15.093	20.576	30.527	28.986
Benefícios	4.037	3.158	5.787	4.774
F.G.T.S.	1.161	935	1.592	1.301
Impostos, taxas e contribuições	5.011	30.990	(47.348)	67.091
Juros e aluguéis	44.462	70.736	228.718	236.467
Lucros retidos atribuível aos acionistas não controladores			(9)	(154)
Lucros retidos (prejuízos absorvidos)	(64.143)	(42.307)	(64.143)	(42.307)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 131, 13º andar, Bloco 1, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2. Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais práticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação e elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas

Em 13 de novembro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As informações trimestrais individuais, identificadas como 'controladora', e as informações trimestrais consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em conformidade com o CPC 21 (Demonstração Intermediária). As informações trimestrais consolidadas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)).

As informações trimestrais individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único segmento.

Especificamente, as informações trimestrais consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais.

As informações trimestrais foram elaboradas no contexto da continuidade operacional usual dos seus negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações trimestrais.

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção dos mensurados pelo valor justo, quando indicados.

Todos os valores apresentados nestas informações trimestrais estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.1 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real, principalmente em decorrência das suas receitas e custos de operação incorridos.

2.1.2 Impairment

A Companhia revisou as premissas utilizadas para as avaliações de *impairment* feitas em 31 de dezembro de 2024 e não identificou divergências significativas de cenário que julgue necessário reavaliar os montantes apurados. Assim, a Companhia não identificou a necessidade de complemento de provisões no período findo em setembro de 2025, além daqueles registrados em suas demonstrações do exercício do final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

As divulgações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às existentes na Nota 2 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2025, e ainda não adotadas

As normas e alterações emitidas durante o exercício a findar em 31 de dezembro de 2025 não tiveram impactos significativos nas informações trimestrais da Companhia.

As divulgações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às existentes na Nota 3 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e bancos (a)	2.993	-	24.507	8.951
Total caixa e equivalentes de caixa (Nota 16.i.d, 16.ii.a e 16.iii)	2.993	-	24.507	8.951

- (a) São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Compõem-se do saldo de caixa com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor.

4.2 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Fundos de renda fixa (a)	-	-	42	50
Fundo de investimento em participações (FIP) (a)	16.424	8.847	16.424	8.847
Certificado de depósitos bancários (b)	143	-	1.121	1.327
Aplicações financeiras restritas (c)	12.669	8.769	171.508	227.684
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	29.236	17.616	189.095	237.908
Fundo de investimento (a)	64.538	62.707	64.538	62.707
Fundos de investimento não circulante (d)	-	-	119.681	106.564
Subtotal títulos e valores mobiliários não circulante	64.538	62.707	184.219	169.271
Total títulos e valores mobiliários (Nota 16.i.d, 16.ii.a e 16.iii)	93.774	80.323	373.314	407.179

- (a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento.
- (b) Em 30 de setembro de 2025 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 96% a 105% (75% a 101% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário.
- (c) Aplicações financeiras restritas são representadas majoritariamente de recursos de patrimônio separado junto a instituições financeiras que são destinados e liberados conforme o andamento das obras e a atualização do saldo segue 100% do Certificado de Depósito Interbancário.
- (d) No período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia manteve os seguintes ativos por meio de fundos de investimentos sem qualquer atividade de controle:
- i. Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações.

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Cientes de incorporação e venda de imóveis	279.387	284.619	1.137.214	1.070.268
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(2.283)	(2.526)	(2.402)	(2.644)
(-) Provisão para distratos	(35.858)	(35.966)	(41.259)	(40.470)
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(14.689)	(16.475)
Cientes de serviços e construção e outros (b)	256.698	259.914	77.469	60.304
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 16.i.d e 16.ii.a)	497.944	506.041	1.156.333	1.070.983
Circulante	456.871	462.364	949.512	812.755
Não circulante	41.073	43.677	206.821	258.228

- (a) Para o cálculo de desconto do valor presente foi utilizada uma taxa média de 8,71% no período findo de 30 de setembro de 2025 (6,18% dezembro de 2024).

- (b) Do total apresentado na rubrica na controladora, R\$ 230.936 refere-se a operação entre empresas controladas do grupo.

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Vencimento				
Vencidas:				
Até 90 dias	1.825	3.393	43.156	17.866
De 91 a 180 dias	581	3.539	25.831	47.018
Acima de 180 dias	68.920	108.026	191.851	183.395
	71.326	114.958	260.838	248.279
A vencer:				
2025	431.349	347.407	429.857	562.699
2026	30.086	79.147	413.655	229.836
2027	2.388	2.175	57.214	41.840
2028 em diante	936	846	53.119	47.918
	464.759	429.574	953.845	882.293
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(14.689)	(16.475)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(38.141)	(38.492)	(43.661)	(43.114)
	497.944	506.041	1.156.333	1.070.983

Durante o período findo em 30 de setembro de 2025, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está resumida a seguir:

	Contas a receber de incorporação e serviços prestados		Imóveis a comercializar (Nota 6)	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(38.492)	(43.114)	26.345	31.973
Adições (Nota 18)	2.993	5.135	605	1.183
Baixas / Reversões (Nota 18)	(2.642)	(5.682)	(1.570)	(2.917)
Saldo em 30 de setembro de 2025	(38.141)	(43.661)	25.380	30.239

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Terrenos	121.770	120.415	791.918	636.714
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(9)	(9)	(9)	(9)
(-) Ajuste a valor presente	(4)	(3)	(2)	(7)
Imóveis em construção (Nota 28)	40.150	39.460	778.149	906.771
Unidades concluídas	32.420	37.510	107.225	265.136
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(5.440)	(5.452)	(9.909)	(9.921)
Provisão para distratos	25.380	26.345	30.239	31.973
Total imóveis a comercializar	214.267	218.266	1.697.611	1.830.657
Circulante	81.265	85.396	1.298.355	1.461.901
Não circulante	133.002	132.870	399.256	368.756

Durante o período findo em 30 de setembro de 2025, a movimentação da provisão para perda na realização está resumida a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(5.461)	(9.930)
Reversão (a)	12	12
Saldo em 30 de setembro de 2025	(5.449)	(9.918)

a) Valor referente à reversão de *impairment* por venda das unidades negociadas e revisão do cálculo.

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 10.

A movimentação da provisão pra distratos está apresentada na nota explicativa 5.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Adiantamentos a fornecedores	3.285	3.277	9.475	34.970
Valores a Receber por Venda de Investimento (d)	-	14.000	-	14.000
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	10.798	10.876	27.449	25.962
Depósitos judiciais (Nota 12.a)	64.350	71.189	68.812	76.653
Valor sentença arbitral (a) – Nota 19	80.684	73.953	141.298	134.566
Créditos a receber ativos jurídicos (b)	161.935	119.990	161.935	119.990
Seguros diferidos	53	2.177	853	2.398
Outros ativos (c)	10.347	7.913	52.707	49.494
Total demais ativos	331.452	303.375	462.529	458.033
Circulante	267.014	159.520	372.606	285.444
Não circulante	64.438	143.855	89.923	172.589

(a) Valor referente a resultado de sentença arbitral relacionado à contratos de construção de empreendimentos com sócios, o qual foi proferido em 12 de novembro de 2019 pelo Tribunal Arbitral administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comercio Brasil – Canada. A ação encontra-se em processo de execução em 30 de setembro de 2025.

(b) Valor refere-se a créditos reconhecidos judicialmente em decisões que transitaram em julgado, constituindo títulos executivos judiciais em favor da Companhia a qual entende que serão realizados no período de 12 meses.

(c) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

(d) Realização do saldo em função de recebimento no período findo em setembro de 2025.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos
8.1 Investimentos em participações societárias

(i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto

										Controladora				Consolidado			
		Participação no capital social		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial	
Controladas		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
GafisaPropriedadesIncorporacaoAdministracaoS/A	-	100%	100%	1.456.098	555.595	900.503	837.079	63.424	13.547	900.503	837.079	63.424	13.547	-	-	-	-
J040-Empreendimob.Ltda.	-	100%	100%	629.895	360.606	269.289	269.497	(208)	(27)	269.289	269.497	(208)	(27)	-	-	-	-
FlorDoCaisEmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	299.818	227.486	72.332	69.654	2.678	(2.045)	72.332	69.654	2.678	(2.045)	-	-	-	-
GafisaSpe104EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	87.995	20.754	67.241	67.093	148	128	67.241	67.093	148	(798)	-	-	-	-
NuoveDirezioniSpe-EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	82.588	23.101	59.487	59.761	(273)	(8.421)	59.487	59.761	(273)	(8.421)	-	-	-	-
GafisaRioServicosImobiliariosLtda	-	100%	100%	1.096.311	1.040.108	56.203	123.851	(67.648)	(54.875)	56.203	123.851	(67.648)	(54.875)	-	-	-	-
UpconSpe29EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	53.806	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-	-	-
GduLoteamentosLtda	-	100%	100%	49.610	3.721	45.889	49.163	(3.274)	(2.917)	45.889	49.163	(3.274)	(2.917)	-	-	-	-
GafisaSpe81EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	49.263	3.415	45.848	45.904	(56)	(1.707)	45.848	45.904	(56)	(1.707)	-	-	-	-
UpconSpe28EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	45.112	322	44.791	44.045	746	-	44.791	44.045	746	-	-	-	-	-
DelfimMoreiraSpe-EmpreendimentosImobiliarioLtda	-	100%	100%	129.491	93.823	35.667	40.623	(4.956)	(8.876)	35.667	40.623	(4.956)	(8.876)	-	-	-	-
Upcon34EmpreendimentosImobiliariosSpeLtda	-	100%	100%	112.479	80.795	31.684	34.802	(3.118)	(5.047)	31.684	34.802	(3.118)	(5.047)	-	-	-	-
GafisaSpe132EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	40.448	9.899	30.549	30.624	(75)	-	30.549	30.624	(75)	-	-	-	-	-
GafisaSpe137EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	25.823	234	25.589	25.589	-	(59)	25.589	25.589	-	(59)	-	-	-	-
AurigaEmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	61.796	38.359	23.437	23.534	(97)	(113)	23.437	23.534	(97)	(113)	-	-	-	-
Upcon37EmpreendimentosImobiliariosSpeLtda	-	100%	100%	73.478	50.729	22.749	18.081	4.669	(313)	22.749	18.081	4.669	(313)	-	-	-	-
GafisaSpe89EmpreendimentosImobiliariosS/A	-	100%	100%	20.825	984	19.841	19.835	5	4	19.841	19.835	5	4	-	-	-	-
GafisaSpe111EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	17.887	1.691	16.196	16.197	(1)	13	16.196	16.197	(1)	13	-	-	-	-
NunkisEmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	49.430	34.636	14.794	14.927	(133)	48	14.794	14.927	(133)	48	-	-	-	-
NovumDirecciones-InvestimentosEParticipacoesS/A	-	100%	100%	558.816	544.535	14.282	17.288	(3.006)	(11.111)	14.282	17.288	-	(11.111)	-	-	-	-
CunhaGagoSpeEmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	13.807	1.439	12.368	12.377	(8)	(330)	12.368	12.377	-	(329)	-	-	-	-
GafisaSpe33EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	17.401	5.888	11.513	11.564	(51)	(304)	11.513	11.564	(51)	(304)	-	-	-	-
GafisaSpe134EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	13.163	1.835	11.328	10.996	332	(5)	11.328	10.996	332	(5)	-	-	-	-
HugariasEmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	64.898	54.667	10.231	11.699	(1.469)	(13.353)	10.231	11.699	(1.469)	(13.353)	-	-	-	-
Gafisa80ParticipacoesS/A	-	100%	100%	11.905	3.533	8.372	8.372	-	1	8.372	8.372	-	1	-	-	-	-
PlewadesEmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	149.545	141.473	8.072	18.829	(10.757)	(6.005)	8.072	18.829	(10.757)	(6.005)	-	-	-	-
GafisaSpe78EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	10.207	2.227	7.979	7.544	435	138	7.979	7.544	435	138	-	-	-	-
UpconSpe13EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	7.878	463	7.414	7.414	-	-	7.414	7.414	-	-	-	-	-	-
GafisaVendasInterm.ImobiliariaLtda	-	100%	100%	117.920	111.702	6.218	5.139	1.079	2.659	6.218	5.139	1.079	2.659	-	-	-	-
UpconSpe18EmpreendimentosImobiliariosS.A	-	100%	100%	6.932	1.164	5.768	5.919	(151)	(38)	5.768	5.919	(151)	(38)	-	-	-	-
MaravilleGfisaSpeEmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	7.105	2.136	4.970	5.325	(355)	(1.564)	4.970	5.325	(355)	(1.564)	-	-	-	-
UpconSpe4EmpreendimentosImobiliariosS.A	-	100%	100%	3.788	5	3.783	3.783	-	-	3.783	3.783	-	-	-	-	-	-
UpconSpe6EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	3.821	355	3.466	3.466	-	-	3.466	3.466	-	-	-	-	-	-
GafisaSpe133EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	27.745	24.394	3.351	3.282	69	9	3.351	3.282	69	9	-	-	-	-
GafisaSpe39EmpreendimentosImobiliariosLtda	-	100%	100%	2.813	8	2.805	2.801	4	28	2.805	2.801	4	28	-	-	-	-
AramSpeEmpr.Imob.Ltda.	-	100%	100%	3.356	1.449	1.906	2.557	(651)	(10)	1.906	2.557	(651)	(10)	-	-	-	-
AjusteOcp01-JurosCapitalizados(D)	(d)	0%	100%	-	-	-	-	-	-	155.370	155.370	-	22.083	-	-	-	-
Outros	-	0%	100%	399.584	382.015	17.570	63.966	(11.857)	3.776	23.861	63.167	(4.513)	1.243	-	-	-	-
SubtotalControladas				5.802.837	3.825.547	1.977.290	2.046.385	(34.555)	(96.769)	2.138.951	2.200.956	(24.197)	(78.144)	-	-	-	-

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos -- Continuação
8.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação
(i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto — Continuação

	Participação no capital social		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto para futuro aumento de capital		Lucro(prejuízo)do período		Controladora		Consolidado					
									Investimentos	Resultado do por equivalência patrimonial	Investimentos	Resultado do por equivalência patrimonial	Investimentos	Resultado do por equivalência patrimonial	Investimentos	Resultado do por equivalência patrimonial
Controladas em conjunto	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024
Gafisa E Ivo Rizzo Spe-47 Emp. Imob. Ltda.	80%	80%	99.931	1.470	98.461	98.459	2	298	78.769	78.767	2	239	78.769	78.767	2	239
Sítio Jatiuca Emp. Imob. Spe Ltda	50%	50%	36.215	3.775	32.440	32.894	(454)	1.188	16.220	16.447	(227)	594	16.220	16.447	(227)	594
Fit 13 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	22.529	1.285	21.244	21.189	55	33	10.622	10.594	28	17	10.622	10.594	28	17
Performance Gafisa General Severiano Ltda	50%	50%	19.069	(681)	19.750	19.792	(42)	(18)	9.875	9.896	(21)	(9)	9.875	9.896	(21)	(9)
Atins Emp. Imob.S Ltda.	50%	50%	16.490	54	16.436	16.380	56	(5)	8.218	8.190	28	(2)	8.218	8.190	28	(2)
Gafisa Spe 55 Emp. Imob. Ltda.	80%	80%	9.314	4.178	5.135	5.055	80	(2.172)	4.108	4.044	64	(1.737)	4.108	4.044	64	(1.737)
Gafisa Spe 40 Emp. Imob. Ltda.	50%	50%	6.115	595	5.519	5.524	(4)	56	2.760	2.762	(2)	28	2.760	2.762	(2)	28
Parque Anvores Empr. Imob. Ltda.	50%	50%	7.850	983	6.866	5.565	1.529	(60)	3.433	2.783	651	(50)	3.433	2.783	651	(50)
Parque Aguas Empr. Imob. Ltda.(A)	50%	50%	5.004	486	4.518	4.430	225	(17)	2.259	2.215	44	(7)	2.259	2.215	44	(7)
Outros	-	-	26.506	10.128	16.381	16.645	398	290	6.851	6.920	270	135	46.819	48.929	135	122
Subtotal Controladas em Conjunto			249.023	22.273	226.750	225.933	1.845	(407)	143.115	142.618	837	(792)	183.083	184.627	702	(805)
Coligadas																
Città Ville Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	3.690	562	3.127	3.217	(8)	(339)	1.564	1.608	(45)	(169)	1.564	1.608	(45)	(169)
Gafisa Tiner Campo Belo Emp Imob Ltda.	45%	45%	1.155	129	1.026	1.025	-	(11)	462	461	-	(5)	462	461	-	(5)
Outros	-	-	-	1	-	-	1	-	(2)	1	-	-	739	737	3	1
Subtotal Coligadas	50%	50%	4.845	692	4.153	4.242	(7)	(350)	2.024	2.070	(45)	(174)	2.765	2.806	(42)	(173)
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas			6.056.705	3.848.512	2.208.193	2.276.560	(32.717)	(97.526)	2.284.090	2.345.644	(23.405)	(79.110)	185.848	187.433	660	(978)
Provisão para passivo a descoberto (e)																
Jose Homero Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	30.434	75.166	(44.732)	(40.802)	(3.930)	(10.754)	(44.732)	(40.802)	(3.930)	(10.754)	-	-	-	-
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	3.156	38.734	(35.577)	(35.254)	(324)	(44.534)	(35.578)	(35.254)	(324)	(44.534)	-	-	-	-
Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	9.709	40.064	(30.354)	(30.185)	(169)	6.944	(30.354)	(30.185)	(169)	6.944	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	50%	50%	1.934	18.085	(16.151)	(16.151)	(22)	(22)	(8.075)	(8.075)	(11)	(15)	(8.075)	(8.075)	(11)	(15)
Upcon Spe 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	6.787	14.350	(7.562)	(7.297)	(265)	(1.137)	(7.562)	(7.297)	(265)	(1.137)	-	-	-	-
Upcon Spe 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	21	6.146	(6.125)	(6.125)	-	-	(6.125)	(6.125)	-	-	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	50%	50%	2.621	12.171	(9.550)	(9.550)	(26)	(26)	(4.775)	(4.775)	(13)	(21)	(4.775)	(4.775)	(13)	(21)
Upcon Spe 22 Empreendimentos Imobiliários S.A	100%	100%	3.367	7.321	(3.954)	(3.748)	(205)	-	(3.954)	(3.748)	(205)	-	-	-	-	-
Gafisa Construtora Ltda	100%	100%	113.429	127.861	(14.431)	(2.286)	(12.145)	-	(14.431)	(2.286)	(12.145)	-	-	-	-	-
Gaitas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	116.284	122.581	(6.296)	-	(6.296)	-	(6.296)	-	(6.296)	-	-	-	-	-
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%	196.082	199.453	(3.370)	-	(29.170)	-	(3.370)	-	(29.170)	-	-	-	-	-
Outros	100%	100%	170.837	200.574	(29.743)	(25.697)	(10.655)	(16.272)	(27.746)	(24.472)	(13.164)	(14.831)	(23.282)	(21.643)	(4.480)	(8.569)
Total provisão para passivo descoberto			654.661	862.506	(207.845)	(177.095)	(63.207)	(65.801)	(192.998)	(163.019)	(65.692)	(64.348)	(34.493)	(34.457)	(4.504)	(8.605)
Ágio fundamentado por mais valia de estoques	(b)								16.280	15.141	-	-	-	-	-	-
Ágio por Rentabilidade Futura	(c)								28.236	28.236	-	-	28.236	28.236	-	-
Ágio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades (Upcon S/A)	(c)								76.986	76.986	-	-	-	-	-	-
Ágio por Rentabilidade Futura – Bait Inc	(f)								-	-	-	-	93.844	93.844	-	-
Total de Investimentos	(g)								2.405.592	2.466.007	(23.405)	(79.110)	307.928	309.513	660	(978)
Total equivalência patrimonial											(89.097)	(143.458)			(3.844)	(9.583)

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos -- Continuação

8.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

- (i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto -- Continuação
- (a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.
 - (b) Valor do ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida em 27 de dezembro de 2019 pela Alphaville Urbanismo para o negócio de desenvolvimento urbano.
 - (c) Valor do ágio resultante referente à aquisição da UPCON S/A e 4 SPEs da holding Calçada, ambas adquiridas em 2020
 - (d) Valor o ágio resultante referente à aquisição de 2 SPEs da holding Wotan Realty, adquirida em 29 de outubro de 2021.
 - (e) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota11).
 - (f) Valor do ágio referente à aquisição da Bait Inc, adquirida em 16 de setembro de 2022;
 - (g) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os montantes totais de ágios, foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável ("impairment"). Para essas informações trimestrais, a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos.
- (ii) Informações de investidas significativas

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixas e Equivalente de Caixa	126.207	165.214	8.117	8.511	-	151
Ativo Circulante	3.982.443	3.164.929	118.893	116.880	-	2.349
Ativo Não Circulante	1.820.394	1.560.884	130.130	135.896	-	2.469
Passivo Circulante	3.189.008	2.093.147	20.640	19.926	-	576
Passivo Não Circulante	636.539	586.299	1.633	6.900	-	-

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Receita Líquida	465.304	908.710	3.267	3.789	(7)	-
Custos operacionais	(472.415)	(855.331)	(930)	(115)	-	(3)
Depreciação e Amortização	(819)	(2.650)	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(55.871)	(90.853)	290	487	19	78
Resultado de IR e Contribuição Social	(8.158)	6.378	(162)	(141)	(7)	(21)
Resultado Operação Continuada	(34.555)	(42.918)	1.845	(1.950)	(7)	(441)

- (iii) Movimentação dos investimentos – parte ativa

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 dezembro de 2024	2.466.007	309.513
Equivalência patrimonial	(23.405)	660
Integralização (redução) capital	(1.272)	-
Dividendos	(2.436)	(2.550)
Outros Investimentos	(33.302)	305
Saldo em 30 setembro de 2025	2.405.592	307.928

8.2 Propriedades para investimento

O valor justo da propriedade para investimento foi calculado e registrado em 31 de dezembro de 2024 com base em uma avaliação conduzida por avaliadores independentes que não tem relação com o Companhia. A avaliação está de acordo com a norma brasileira de avaliação de bens NBR 14.653. O valor justo foi determinado com base no método comparativo de dados do mercado que reflete o preço de transações recentes para propriedades similares. Ao estimar o valor justo das propriedades, o maior e melhor uso das propriedades é o seu uso atual.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

No período findo de nove meses em 30 de setembro de 2025, houve atualização do valor justo em decorrência do desmembramento de áreas de terreno classificado como propriedade para investimento, conforme divulgado na demonstração financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, resultando em acréscimo no resultado de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 de R\$ 76.760.

A Companhia avaliou os indicadores de mercado e não identificou variações significativas que indicassem a necessidade de alteração no valor justo atribuídos para as áreas.

	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2024	6.638	499.552
Adições de valor justo (nota 19)	-	76.760
Em 30 de setembro de 2025	6.638	576.512
Unidades comerciais	6.638	102.640
Terrenos	-	473.872

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

Tipo de Operação	Vencimento final	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	dez/29	TR + 7% a 14,2% / CDI + 4,3%/ INCC 5,12%	282.612	266.930	306.665	283.956
Cédula de Crédito Bancário - CCB e Certificado de Recebíveis Imobiliários	set/29	CDI + 2,38% a 12,68% / IPCA + 3,17%	241.124	233.626	694.854	796.360
Nota Comercial (ii)	jun/30	CDI + 4,0% a 15,39% / INCC + 5,12% / IPCA 3,17%	108.738	63.381	414.599	237.758
Outras operações	dez/25		63.676	70.577	74.571	80.681
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 16.i.d, 16.ii.a e 16.iii)			696.150	634.514	1.490.689	1.398.755
Circulante			371.750	423.019	658.734	849.150
Não circulante			324.400	211.495	831.955	549.605

- (i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis. Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo apresentado refere-se ao saldo incontroverso em discussão.
- (ii) Notas Comerciais são instrumentos de dívida emitidos pela Companhia e regulados pela B3.

Índices

- Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- Índice Nacional da Construção Civil (INCC);
- TR - Taxa Referencial (TR).
- IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2025	341.749	423.019	599.734	849.150
2026	201.187	162.156	442.916	494.688
2027	140.873	10.000	376.859	10.000
2028 em diante	12.341	39.339	71.180	44.917
	696.150	634.514	1.490.689	1.398.755

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	634.514	447.388	1.398.755	1.350.379
Adições	122.406	339.114	316.727	764.290
Pagamento Principal	(52.041)	(129.472)	(177.058)	(584.229)
Pagamento de Juros	(8.729)	(22.516)	(47.735)	(131.685)
Saldo Atual	696.150	634.514	1.490.689	1.398.755

A Companhia encontra-se adimplente às cláusulas restritivas no período de setembro de 2025. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

	30/09/2025	31/12/2024
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽¹⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	43,06%	42,76%
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	58,47%	57,68%

(1) Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários classificados como curto e longo prazo..

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$726.034 (R\$792.365 em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica imóveis a comercializar.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Total dos encargos financeiros no período	27.681	27.293	164.193	190.660
Encargos financeiros capitalizados (Nota 26.i)	(243)	(2.634)	(94.977)	(138.528)
Subtotal (Nota 20)	27.438	24.659	69.216	52.132
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial no período de 9 meses	41.681	66.074	180.072	272.498
Encargos financeiros capitalizados	243	2.634	94.977	138.528
Encargos financeiros referente a ativos disponível para venda	-	-	-	(58.788)
Encargos apropriados ao resultado (Nota 19)	(967)	(5.023)	(111.350)	(144.722)
Saldo final	40.957	63.685	163.699	207.516

10. Debêntures

Programa / emissões	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
			30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Décima Sétima emissão (a)	100% CDI	dezembro-24	-	342.102	-	342.102
Décima Oitava emissão (i)	CDI + 4,5%	novembro-27	5.842	8.421	5.842	8.421
Debênture 365ª e 391ª (ii)	CDI + 6,5%	março-25	-	-	-	19.287
Debênture 39ª e 440ª (iii)	IPCA + 6,5%	agosto-31	-	-	-	80
Debênture 515ª (iv)	IPCA + 10,5%	agosto-31	-	-	-	44.976
Debênture Simples (v)	IPCA + 7,75%	maio-31	-	-	64.486	69.997
Total debêntures (Nota 17.i.d, 17.ii.a, 17.iii e 27.ii)			5.842	350.523	70.328	484.863.
Circulante			2.743	345.470	14.241	440.361
Não circulante			3.099	5.053	56.087	44.502

(a) Em 24 de março de 2025, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a aprovação, pelo Conselho de Administração, do aumento de capital decorrente da conversão automática e mandatória da totalidade das debêntures conversíveis da 17ª Emissão em ações ordinárias, da espécie quirografária. A conversão envolveu 24.511 debêntures, totalizando R\$ 354.851, com a emissão de 18.639.332 novas ações ordinárias ao preço de conversão de R\$ 19,04 (Nota 14.1). A 17ª emissão de debêntures, conversíveis mandatoriamente em ações ordinárias, em duas séries, foi emitida em dezembro de 2021. O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - foi equivalente, em valores atuais, à cotação de R\$19,04 e a emissão é de espécie quirografária no montante total de R\$245.523. O objeto dessa transação foi o pagamento as quotas das sociedades que detêm os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro.

No período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	811	1.065	1.876
(ii)	19.152	739	19.891
(iii)	83	3	86
(iv)	45.944	2.446	48.390
(v)	8.236	3.829	12.065
	74.226	8.082	82.308

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	350.523	328.190	484.864	483.166
Adições	11.066	33.625	22.624	128.349
Pagamento Principal	(318)	(9.081)	(74.226)	(108.040)
Pagamento de Juros	(578)	(2.211)	(8.082)	(18.612)
Conversão capital 17ª Debênture (principal e juros)	(354.851)	-	(354.851)	-
Saldo Atual	5.842	350.523	70.328	484.863

10. Debêntures--Continuação

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2025	2.130	345.470	5.068	440.361
2026	1.899	5.053	16.528	20.760
2027 em diante	1.813	-	48.733	23.742
	5.842	350.523	70.329	484.863

11. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aquisição de participações (a)	-	-	-	11.692
Opção de recompra de participação (e) (Nota 16)	-	-	27.616	-
Obrigações por operação de gestão	5.962	5.962	5.962	5.962
Obrigações com Investidores (b)	-	-	162.600	168.492
Notas Promissórias (c)	-	-	69.083	66.414
Provisões multa sobre atraso de obras	-	8	11.867	7.642
Distratos a pagar	44.230	43.829	80.109	78.781
Provisão para garantia	13.665	13.705	34.929	26.615
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	26.426	26.322	47.003	43.521
Provisão para passivo a descoberto (Nota 8 (e))	192.998	163.019	36.132	34.493
Fornecedores de longo prazo (Nota 16.i)	649	649	9.205	10.470
Outros passivos (d)	34.809	35.544	50.883	45.464
Total outras obrigações	318.739	289.038	535.389	499.546
Circulante	291.665	261.340	343.137	313.283
Não circulante	27.074	27.698	192.252	186.263

- (a) Rubrica referente à valores de unidades negociadas para a aquisição da Bait Inc. com sua liquidação ocorrida no período findo em 30 de setembro de 2025.
- (b) Valores referente a obrigações com investidores relacionados a aquisições de terrenos selecionados via sociedades por cota de participação ("SCP") e outras obrigações de crédito. As SCPs tem como objetivo principal a participação em outras sociedades, conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. O aporte total dos sócios participantes será utilizado obrigatoriamente pelas SCPs para compra dos terrenos selecionados, pagamento de outorga onerosa e reembolso do preço de aquisição dos terrenos previamente adquiridos pela Gafisa. Deste modo os sócios participantes terão direito a participação dos resultados dos empreendimentos imobiliários
- (c) A rubrica refere-se a obrigações de pagamento que poderão ser convertidas em participações dos credores aos projetos que estão relacionadas, sendo o montante atualizado à uma taxa média de 14,4% a.a com o vencimento final entre mai/27.
- (d) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados com vencimento para os próximos 12 meses
- (e) Valores referentes a obrigação de recompra de participação societária com prazo de vencimento em março de 2026, sendo o montante atualizado a uma taxa de 20% a.a.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia constitui provisão em face de perdas prováveis decorrentes de ações trabalhistas, cíveis e tributárias, baseada nas informações de seus assessores jurídicos internos e externos. Durante o período findo em 30 de setembro de 2025, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Controladora				
Saldo em 31 de dezembro de 2024	205.010	2	1.379	206.391
Complemento de provisão (Nota 20)	23.110	-	-	23.110
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(24.167)	-	-	(24.167)
Saldo em 30 de setembro de 2025	203.953		1.379	205.335
Circulante	63.148	-	30	63.178
Não circulante	140.805	2	1.349	142.156
Consolidado				
Saldo em 31 de dezembro de 2024	215.483	3	1.379	216.865
Complemento de provisão (Nota 20)	30.264	-	-	30.264
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(25.063)	-	-	(25.063)
Saldo em 30 de setembro de 2025	220.684	3	2.566	222.066
Circulante	79.879		30	79.909
Não circulante	140.805	3	1.349	142.157

(i) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$64.350 (R\$71.189 em 31 de dezembro de 2024) na controladora, e R\$68.812 (R\$76.653 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Processos cíveis	24.411	28.972	28.838	34.393
Processos tributários	33.807	37.127	33.777	37.128
Processos trabalhistas	6.132	5.090	6.197	5.132
Total (Nota 7)	64.350	71.189	68.812	76.653

(a) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 30 de setembro de 2025 de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possíveis foi de R\$1.024.672 (R\$935.236 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e R\$1.139.733 (R\$1.041.597 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se ao aumento no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Processos cíveis (a)	688.202	600.429	778.247	665.107
Processos tributários (b)	300.231	294.300	311.156	323.466
Processos trabalhistas (c)	36.239	40.507	50.330	53.024
Total	1.024.672	935.236	1.139.733	1.041.597

(a) Atribuído em sua grande parte a discussões com fornecedores, vícios construtivos, atrasos de obras e assuntos financeiros;

(b) Atribuído em grande parte a processos envolvendo discussões com municípios sobre incidência de ISS-Obra e processos envolvendo discussões com a União sobre Contribuição Previdenciária;

(c) Atribuído, em sua maioria, a processos trabalhistas contra prestadores de serviços na construção civil, nos quais as empresas consolidadas constam como parte passiva de forma subsidiária ou solidária

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(c) Outros compromissos
Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de um conjunto comercial onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R\$139 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em outubro de 2026. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$1.863 considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

Estimativa de pagamentos	Consolidado 30/09/2025
2025	417
2026	1.446
	1.863

13. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Obrigações por compra de imóveis	Dez/2026	4.009	7.744	179.814	194.190
Ajuste a valor presente		(177)	(233)	(182)	(244)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		60	8.004	95.500	61.189
Permuta física – Terrenos (Nota 26.i)		28.700	28.700	85.229	107.605
Total obrigações com imóveis e adiantamentos de clientes (Notas 16.i.d e 16.ii.a)		32.592	44.215	360.361	362.740
Circulante		18.392	30.015	180.410	181.101
Não circulante		14.200	14.200	179.951	181.639

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2025	9.197	30.016	170.065	181.101
2026	16.295	14.199	171.719	181.639
2027	7.100	-	18.577	-
	32.592	44.215	360.361	362.740

14. Patrimônio líquido

14.1 Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou o seguinte aumento de capital no período findo em 30 de setembro de 2025:

Data	Quantidade de ações subscritas (*)	Aumento de Capital	Preço unitário (*)
24/mar/25 (Notas 10 e 16)	931.966	354.851	380,80
05/ago/25	4.433.436	88.668	20,00
Total	5.365.402	443.519	

(*) Valores ajustados pelo grupamento de ações na proporção de 20:1, concluído em 29 de abril de 2025.

Em 05 de agosto de 2025, foi homologado o aumento do capital social, totalmente subscrito, no montante de R\$88.669, com a emissão de 4.433.436 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com a atribuição de 4.433.436 (uma ação por cada ação) Bônus de Subscrição. Os Bônus de Subscrição serão válidos pelo período de 5 (cinco) anos contados da data de sua emissão, ou seja, até 05 de agosto de 2030, sendo que os não exercidos até o vencimento, perderão a eficácia e serão extintos. O potencial impacto de diluição é de 28,43%.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Patrimônio líquido--Continuação
14.1 Capital social--Continuação

Desta forma, em 30 de setembro de 2025, o capital social da Companhia está representado pelo montante de R\$2.145.118 (R\$1.701.599 em 31 de dezembro de 2024), representado por 11.162.216 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (5.796.790 ações em 31 de dezembro de 2024, ajustado pelo grupamento de ações na proporção de 20:1 concluído em 29 de abril de 2025), das quais 1.646 ações ordinárias (1.646 ações em 31 de dezembro de 2024, também ajustadas pelo grupamento) eram mantidas em tesouraria.

O quadro abaixo demonstra a posição de ações em tesouraria em 30 de setembro de 2025.

	Quantidade (*)	Preço médio ponderado (*)	% Sobre ações em circulação	(*) Valor de mercado em R\$ mil		Valor contábil R\$ mil	
				30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Total pós grupamento (20:1)	1.646	1.599	0,01%	13	39	2.632	2.632

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 30 de setembro de 2025 de R\$8,12 (R\$23,6 em 31 de dezembro de 2024, quantidade e preço médio ponderado ajustado com base no grupamento de 20:1 ocorrido em 29 de abril de 2025, para fins de comparabilidade) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

A mutação do número de ações em circulação se deu no seguinte formato:

	Ações ordinárias – Em milhares
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2024	115.936
Subscrição de ações	18.639
Ações em circulação em 28 de abril de 2025	134.575
Efeito grupamento de ações	(127.846)
Ações em circulação pós grupamento de ações (20:1) em 30 de junho de 2025	6.729
Subscrição de ações	4.433
Ações em circulação em 30 de setembro de 2025	11.162
Média ponderada das ações em circulação (Nota 23)	8.021

14.2 Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (Nota 19) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos período comparativo findo em 30 de setembro de 2024.

Controladora e consolidado	30/09/2025	30/09/2024
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	-	(5)
Total despesas com outorga de ações (Nota 19)	-	(5)

A Companhia não possuía opções em circulação no período findo em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia não outorgou as opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias. (Nota 27).

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Imposto de renda e contribuição social
15.1 Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das Operações Continuadas	(141.242)	(18.975)	(132.323)	(2.379)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	48.022	6.452	44.990	809
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	-	(90)	(27.527)	(44.221)
Equivalência patrimonial	(30.293)	(48.776)	(1.307)	(3.391)
Plano de opções de ações	-	2	-	2
Outras diferenças permanentes	-	23.247	2.949	21.809
Créditos Fiscais não constituídos	2.949	(1.980)	113.845	(17.872)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	118.516	(2.187)	(64.779)	2.782
Total	(62.095)	(23.332)	68.171	(40.082)
Despesas de imposto corrente	-	(90)	(8.927)	(16.840)
Despesas de imposto diferido	77.099	(23.242)	77.098	(23.242)

A Companhia realizou em 30 de setembro de 2025, estudo tributário, com objetivo de avaliar a realização de saldos de impostos diferidos. A avaliação trimestral de recuperabilidade desses ativos envolve o uso de julgamentos críticos e subjetivos, por parte da administração, na elaboração das estimativas de lucro tributável futuro. A utilização de diferentes premissas ou não concretização de eventos esperados relacionados aos resultados projetados com a reestruturação societária e operacional da Companhia pode modificar significativamente as perspectivas de realização desse ativos fiscais diferidos e a eventual necessidade de registro de redução ao valor recuperável, com consequente impacto nas demonstrações financeiras. Para essas demonstrações contábeis intermediárias a Companhia reavaliou as premissas utilizadas e os indicados internos e externos relacionados e não identificou a necessidade de reconhecimento de perda sobre os créditos diferidos registrados.

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	69.814	70.173	70.257	70.587
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	13.754	13.718	13.837	13.792
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	240.172	239.851	240.273	239.952
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	4.730	4.806	4.730	4.805
Demais efeitos	1.293	1.268	1.293	2.246
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social (a)	657.219	582.672	730.459	647.632
	986.982	912.488	1.060.849	979.014
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(962.735)	(888.445)	(1.009.968)	(932.995)
Passivo				
Deságios	(1.448)	(1.448)	(6.618)	(6.618)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(1.654)	(78.752)	(1.654)	(78.752)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(25.974)	(25.770)	(97.149)	(92.957)
	(29.076)	(105.970)	(105.421)	((178.428)
Total líquido	(4.829)	(81.927)	(54.540)	(132.309)

(a) A variação no saldo de impostos diferidos no período , decorre, substancialmente, da movimentação do saldo de prejuízos fiscais acumulados e da utilização de créditos tributários diferidos, limitada a 30% do lucro real, conforme previsto na legislação fiscal vigente. Essa variação também reflete o efeito da conversão da 17ª debêntures (nota 10), a qual impactou a estrutura de capital e, consequentemente, a expectativa de realização dos créditos tributários oriundos de prejuízos fiscais e bases negativas de CSLL.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Imposto de renda e contribuição social--Continuação
15.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

Os saldos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social a compensar são demonstrados abaixo:

	Controladora					
	30/09/2025			31/12/2024		
	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.936.908	1.936.908	-	1.814.833	1.814.833	-
Crédito fiscal (25% - 9%) - (a)	484.227	174.322	658.549	453.708	163.336	617.044
Crédito fiscal reconhecido - (b)	978	352	1.330	25.273	9.098	34.372
Crédito fiscal não reconhecido =(a-b)	483.249	173.970	657.219	428.435	154.238	582.672

	Consolidado					
	30/09/2025			31/12/2024		
	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	2.202.889	2.202.889	-	2.056.753	2.056.753	-
Crédito fiscal (25% - 9%) - (a)	550.722	198.260	748.982	514.188	185.108	699.296
Crédito fiscal reconhecido - (b)	13.620	4.903	18.523	37.915	13.649	51.564
Crédito fiscal não reconhecido =(a-b)	537.102	193.357	730.459	476.273	167.695	647.632

16. Instrumentos financeiros

As divulgações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 17 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024.

A única exceção refere-se à variação no saldo contábil do instrumento de debênture conversível, cuja movimentação no período está divulgada na Nota 10, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Participação de capital (a)	-	-	156.869	156.869
Instrumentos debênture conversível (Nota 10)	-	324.359	-	324.359
Total instrumentos financeiros	-	324.359	156.869	481.228
Circulante	-	324.359	-	324.359
Não circulante	-	-	156.869	156.869

(a) A Companhia detém participação minoritária em sociedade não relacionada, que opera no segmento imobiliário como foco específico a construção e restauro do varejo e parte da garagem, incluindo sua gestão e exploração comercial. A Companhia não exerce influência significativa, classificada como instrumento financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado, nos termos do CPC 48. O investimento é mantido com finalidade estratégica de longo prazo. No período foi negociada a venda de participação no valor de R\$ 27.616 com a opção de recompra que vence em março de 2026 (Nota 11), sendo o montante atualizado a uma taxa de 20% a.a.

A Companhia e suas controladas possuem operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

16. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos

- *Risco de crédito*

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a determinados clientes.

- *Instrumentos financeiros derivativos*

Em 24 de março de 2025, a Companhia efetuou a conversão da 17ª emissão de debêntures, com a liquidação da operação mandatoriamente em ações da Companhia, e a consequente baixa do instrumento financeiro relacionado no montante de R\$331.926. O instrumento foi mensurado a valor de mercado, a fim de se manter ao valor justo. Desde sua emissão, o instrumento derivativo apresentou impactos positivos no resultado da Companhia. No período findo em 30 de setembro de 2025 o impacto no resultado foi de R\$ 7.566 (Nota 20) (R\$ 94.922 em 30 de setembro de 2024). As variações apresentadas por esse instrumento derivativo estão diretamente atreladas ao valor da ação da Companhia, sendo os valores das ações para a data de conversão em 24 de março de 2025 e de 30 de setembro de 2024 de R\$ 1,23 e R\$ 3,34 respectivamente (R\$ 24,60 e R\$ 66,80 ajustados com base no grupamento de ações na proporção de 20:1, concluído em 29 de abril de 2025 e divulgado na nota explicativa 14), respectivamente.

No momento da emissão do instrumento derivativo e das debêntures, o preço da ação para conversão foi fixado em R\$ 19,04 (R\$ 380,80 ajustado com base no grupamento de 20:1).

No período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

- *Risco de taxa de juros*

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 9 e 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "*pro rata temporis*".

- *Risco de liquidez*

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

A Companhia não utiliza de instrumentos financeiros que garantam adiantamentos por meio de capital de terceiros aos seus fornecedores, não havendo essa prática em seu fluxo operacional e fluxo financeiro, assim como também não há esse risco financeiro identificado em nossas matrizes de risco.

Para mitigar os riscos de liquidez e otimizar o custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, mitigando adequadamente o risco de liquidez para a Companhia e controladas (Notas 9 e 10).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, debêntures, fornecedores, obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes, são conforme segue:

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

Controladora					
Exercício findo em 30 de setembro de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	371.750	324.400	-	-	696.150
Debêntures (Nota 10)	2.743	3.099	-	-	5.842
Fornecedores	12.013	-	-	-	12.013
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 13)	18.392	14.200	-	-	32.592
	404.898	341.699	-	-	746.597
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	32.229	64.538	-	-	96.767
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	456.871	41.073	-	-	497.944
	489.100	105.611	-	-	594.711

Consolidado					
Exercício findo em 30 de setembro de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	658.734	831.955	-	-	1.490.689
Debêntures (Nota 10)	14.241	56.087	-	-	70.328
Fornecedores	68.650	-	-	-	68.650
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 13)	180.410	179.951	-	-	360.361
	922.035	1.067.993	-	-	1.990.028
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	213.602	184.219	-	-	397.821
Créditos a Receber participação de capital (Nota 16)	-	156.869	-	-	156.869
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	949.512	206.821	-	-	1.156.333
	1.163.114	547.909	-	-	1.711.023

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Hierarquia de Valor Justo						
Em 30 de setembro de 2025	Controladora			Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	2.993	-	-	3.312	-
Participação de capital	-	-	-	-	156.869	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	93.774	-	-	369.646	-

Hierarquia de Valor Justo						
Em 31 de dezembro de 2024	Controladora			Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	-	-	-	8.951	-
Participação de capital	-	-	-	-	156.869	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	80.323	-	-	407.179	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 16)	-	-	-	-	324.359	-

No decorrer do período findo em 30 de setembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros
a) Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável.

- (i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, participação de capital, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivos circulantes se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.
- (ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 estão demonstrados a seguir:

	<u>Controladora</u>				Classificação
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	2.993	2.993	-	-	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	93.774	93.774	80.323	80.323	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	497.944	497.944	506.041	506.041	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 10)	-	-	324.359	324.359	(*)
Mútuo a receber (Nota 17.1)	55.109	55.109	55.109	55.109	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	633.635	466.822	634.514	419.438	(**)
Debêntures (Nota 10)	5.842	5.708	350.523	317.417	(**)
Fornecedores	12.013	12.013	15.561	15.561	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 13)	32.592	32.592	44.215	44.215	
Mútuos a pagar (Nota 17.1)	4.985	4.985	4.985	4.985	

	<u>Consolidado</u>				Classificação
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	24.507	24.507	8.951	8.951	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	373.314	373.314	407.179	407.179	(*)
Participação de capital	156.869	156.869	156.869	156.869	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	1.156.333	1.156.333	1.070.983	1.070.983	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 10)	-	-	324.359	324.359	(*)
Mútuo a receber (Nota 17.1)	126.593	126.593	126.593	126.593	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	1.490.689	1.111.380	1.398.755	1.022.430	(**)
Debêntures (Nota 10)	70.328	53.340	484.863	361.488	(**)
Fornecedores	163.876	163.876	98.739	98.739	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 13)	360.361	360.361	362.740	362.740	(**)
Mútuos a pagar (Nota 17.1)	4.986	4.986	4.986	4.986	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

a. Risco de aceleração de dívida

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“covenants”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações. Essas cláusulas restritivas estão sendo monitoradas pela Companhia, sendo que em 30 de setembro de 2025 estão em conformidade, não restringindo sua capacidade de condução normal de seus negócios e liquidez (notas explicativas 9 e 10 de empréstimos e financiamentos/ debentures para referência).

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Instrumentos financeiros-- Continuação

(iii) Gestão do capital social

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	696.150	634.514	1.490.689	1.398.755
Debêntures (Nota 10)	5.842	350.523	70.328	484.863
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(93.774)	(80.323)	(373.314)	(416.130)
Dívida líquida	608.218	904.714	1.187.703	1.467.488
Patrimônio líquido	1.989.335	1.951.187	1.989.360	1.951.996

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 30 de setembro de 2025 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);
- c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,32% TR a 1,70% INCC a 6,78% IPCA a 5,17% IGP-M 2,83%. Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 30 de setembro de 2025. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	I	II	III	III	II	I
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	14.905	7.453	2.981	(14.905)	(7.453)	(2.981)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(61.158)	(30.579)	(12.232)	61.158	30.579	12.232
Debêntures	Alta/queda do CDI	(343)	(172)	(69)	343	172	69
Efeito líquido da variação do CDI		(46.596)	(23.298)	(9.319)	46.596	23.298	9.319
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(2.563)	(1.282)	(513)	2.563	1.282	513
Efeito líquido da variação do TR		(2.563)	(1.282)	(513)	2.563	1.282	513
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(1.586)	(793)	(317)	1.586	793	317
Efeito líquido da variação do IPCA		(1.586)	(793)	(317)	1.586	793	317
Clientes	Alta/Queda do INCC	36.711	18.355	7.342	(36.711)	(18.355)	(7.342)
Obrigações por compra de imóveis	Alta/Queda do INCC	8.751	4.375	1.750	(8.751)	(4.375)	(1.750)
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do INCC	(33.048)	(16.524)	(6.610)	33.048	16.524	6.610
Efeito líquido da variação do INCC		53.861	26.930	10.772	(53.861)	(26.930)	(10.772)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	15.903	7.952	3.181	(15.903)	(7.952)	(3.181)
Efeito líquido da variação do IGP-M		15.903	7.952	3.181	(15.903)	(7.952)	(3.181)

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Partes relacionadas

17.1. Saldos com partes relacionadas

As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

Conta correntes	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativo				
Conta corrente (a):				
Controladas em conjunto	5.063	5.063	22.523	27.694
Condomínios, consórcios (b)	14.686	13.566	14.686	14.045
Mútuo a receber (c) (Nota 17 i.a)	55.109	55.109	126.593	126.593
Dividendos a receber	13.851	11.915	-	-
	88.709	85.653	163.802	168.332
Circulante	33.600	30.524	30.956	41.739
Não circulante	55.109	55.109	126.593	126.593
Passivo				
Conta corrente (a):				
Controladas	(334.477)	(381.701)	-	-
Controladas em conjunto	(110)	(110)	(109)	(109)
Coligadas	(13)	(13)	(38.027)	(34.012)
Mútuo a pagar (c) (Nota 16.i.a)	(4.985)	(4.985)	(4.986)	(4.986)
	(339.585)	(386.809)	(43.122)	(39.107)
Circulante	413.982	386.809	43.122	39.107
Não circulante	-	-	-	-

(a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré-determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.

(b) Refere-se a transações entre a líder do consórcio, parceiros e condomínios.

(c) Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio.

(d) A Controladora possui o montante à receber de suas controladas de, R\$230.936 (Nota 5 (a)). Esse montante refere-se a prestação de serviço para as controladas do grupo. Para o saldo consolidado não há esse efeito já que o montante é eliminado através do processo de consolidação.

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024		
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	6.630	6.630	6.630	6.630	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	409	409	409	409	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp.	37.948	37.948	37.947	37.947	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta	10.122	10.122	81.607	81.607	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	55.109	55.109	126.593	126.593		
Dubai Residencial	1.122	1.122	1.122	1.122	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	1.398	1.398	1.398	1.398	Construção	6% a.a.
Parque Águas	2.465	2.465	2.465	2.465	Construção	6% a.a.
Total a pagar	4.985	4.985	4.985	4.985		

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação as divulgações existentes na Nota 18 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024.

Operações comerciais

No período findo em 30 de setembro de 2025 houve comercialização de unidades à Administração atual em R\$645 (R\$3.816 em 31 de dezembro de 2024), o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$ 3.852 (R\$7.599 em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Partes relacionadas--Continuação

17.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$768.502 em 30 de setembro de 2025 (R\$923.956 em 31 de dezembro de 2024), desse total R\$262.768 são garantias com cessão de recebíveis (R\$238.717 em 31 de dezembro de 2024). A Companhia não possui nenhum direito de recompra sobre a sua cessão de recebíveis.

18. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Receita operacional bruta				
Incorporação e vendas de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	13.369	54.274	525.999	685.339
Venda de terrenos	-	-	-	6.293
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (nota 5)	350	(21.416)	(547)	(17.497)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(1.169)	(3.250)	(15.488)	(21.379)
Receita operacional líquida	12.550	29.608	509.964	652.756

19. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(3.986)	(7.416)	(330.765)	(374.376)
Custo de terrenos	(829)	(3.101)	(105.371)	(122.357)
Custo de incorporação	(111)	(136)	(9.933)	(15.441)
Encargos financeiros capitalizados	(967)	(5.023)	(111.350)	(144.722)
Manutenção/garantia	40	135	1.226	(79)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(5.853)	(15.541)	(556.193)	(687.478)
Despesas com marketing de produto	(1.198)	(694)	(4.462)	(3.382)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(338)	(4.248)	(9.082)	(17.756)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	4	(24)	(3.824)	(3.080)
Outras	-	18	(470)	(189)
Total despesas comerciais	(1.504)	(4.948)	(17.838)	(24.407)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(19.139)	(25.911)	(22.611)	(34.347)
Despesas com benefícios a empregados	(4.055)	(3.020)	(5.312)	(4.402)
Despesas com viagens e utilidades	(806)	(878)	(1.177)	(1.305)
Despesas com serviços prestados	(19.559)	(24.242)	(17.305)	(28.977)
Despesas com aluguéis e condomínios	(609)	(547)	(1.100)	(2.031)
Despesas com informática	(3.220)	(3.154)	(3.299)	(3.244)
Despesas com desenvolvimento organizacional	(465)	35	(918)	(934)
Despesas com plano de opções de ações	-	(5)	-	(5)
Despesas com bônus a colaboradores	(2.894)	-	(5.203)	-
Outras (a)	5.355	21.768	(1.617)	(626)
Total despesas gerais e administrativas	(45.392)	(35.954)	(58.542)	(75.871)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais	13	(23.110)	(17.181)	(30.264)
Créditos a receber ativos jurídicos (b)	7.b	45.051	85.164	45.051
Atualização valor justo propriedade para investimento	8.2	-	-	76.960
Outras (c)	-	41.632	(953)	(37.210)
Total outras receitas/(despesas), líquidas	17.713	109.615	90.794	102.798

(a) Valor referente ao rateio de despesas, reembolsáveis a controladora.
(b) Valor refere-se à atualização de ações em trânsito em julgado a favor da Companhia.
(c) Valores pulverizados

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	9.420	7.430	9.487	8.639
Operações com derivativos (Nota 16 (b))	7.566	94.722	7.566	94.722
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	13.117	25.415
Outras receitas financeiras	216	9.689	101	10.578
Sub-total receitas financeiras	17.202	111.841	30.271	139.354
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 9)	(27.438)	(24.659)	(69.216)	(34.834)
Juros sobre operação com derivativo	(10.947)	(30.620)	(10.947)	(30.620)
Amortização de custo de captação diferido	(2.017)	(2.052)	(24.240)	(17.298)
Despesas bancárias e outras despesas financeiras	(1.719)	(7.835)	(11.045)	(6.808)
Sub-total despesas financeiras	(42.121)	(65.166)	(115.448)	(89.560)
Total resultado financeiro, líquido	(24.919)	46.675	(85.177)	49.794

21. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Remuneração da administração			
Período findo em 30 de setembro de 2025	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	4	5	3
Remuneração Fixa do período (em R\$)			
Salário/pró-labore	784	3.046	324
Benefícios diretos e indiretos	-	457	-
Outros (INSS)	157	609	65
Valor mensal da remuneração (em R\$)	105	457	43
Total da remuneração	941	4.112	389

Remuneração da administração			
Período findo em 30 de setembro de 2024	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	5	7	3
Remuneração Fixa do período (em R\$)			
Salário/pró-labore	997	3.842	180
Benefícios diretos e indiretos	-	381	-
Outros (INSS)	199	766	36
Valor mensal da remuneração (em R\$)	133	554	24
Total da remuneração	1.196	4.989	216

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2025, foi fixada no limite de até R\$20.000 (R\$20.000 para o exercício findo de dezembro de 2024), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 29 de abril de 2025.

22. Seguros

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 30 de setembro de 2025:

Modalidade do seguro (não auditado)	Cobertura R\$mil (não auditado)
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	2.020.061
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	230.403
	2.250.465

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Lucro e prejuízo por ação

De acordo com o CPC 41, a Companhia deve apresentar os prejuízos básico e diluído por ação. Os dados de comparação dos lucros/prejuízos básico e diluído se baseiam na média ponderada de ações em circulação do período, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada período apresentado, respectivamente.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e as ações resgatáveis de participação de acionistas não controladores tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação básico e diluído.

	30/09/2025	30/09/2024 (*)
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(64.143)	(42.307)
Lucro não distribuído de operações descontinuadas	-	-
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(64.143)	(42.307)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 14.1)	8.021	4.267
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(8,00)	(9,92)
De operações continuadas	(8,00)	(9,92)
Numerador diluído supondo a conversão do bônus de subscrição		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(64.143)	(42.307)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(64.143)	(42.307)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 14.1)	8.021	4.267
Bonus de subscrição e opções de ações	4.433	264
Média ponderada diluída do número de ações	12.454	4.531
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(5,15)	(9,34)
De operações continuadas	(5,15)	(9,34)

(*) Valores ajustados pelo grupamento de ações na proporção de 20:1, concluído em 29 de abril de 2025 para fins de comparabilidade.

24. Informações por segmento

A administração da Companhia analisa informações por segmento por meio das localizações geográfica das operações em que atua.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda, principalmente na cidade de São Paulo, Gafisa Rio, para empreendimentos de alta e média renda no estado do Rio de Janeiro.

A Administração da Companhia, responsável por alocar recursos nos negócios e monitorar o progresso dos mesmos, usa informações a valor presente econômico, derivada de uma combinação de resultados operacionais históricos e resultados operacionais projetados para esses segmentos.

A Companhia apresenta abaixo as principais rubricas da demonstração do resultado e do balanço patrimonial relacionada a cada segmento de atuação.

As informações por segmento divulgadas abaixo refletem aquelas transações que a Administração monitora operacionalmente e financeiramente os respectivos segmentos de maneira separada. Receitas de clientes individuais não representam mais que 10% das receitas líquidas de vendas ou prestação de serviços.

	Gafisa	Gafisa Rio	Consolidado 30/09/2025
Receita operacional líquida	451.871	58.093	509.964
Custo operacional	(472.169)	(84.024)	(556.193)
Lucro Bruto	(20.298)	(25.931)	(46.229)
Despesas com vendas	(16.997)	(841)	(17.838)
Despesas gerais e administrativas	(49.881)	(8.661)	(58.542)
Total do ativo	3.927.884	1.056.128	4.984.012
Total do passivo	1.994.726	999.926	2.994.652

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras

	Consolidado 30/09/2025
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	384.455
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	(272.820)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	(247.667)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	2.038.572
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.688.959
Distratos – receitas estornadas	(34.842)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.654.117
Receita de vendas a apropriar (a+b) (a)	384.455
(ii) Receita de indenização por distratos	-
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	13.000
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	41.337
Ajustes em contas a receber de clientes	29.807
Receita indenização por distratos	(4.612)
Passivo – devolução por distratos	
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.502.614)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(1.233.843)
Encargos Financeiros Apropriados	(157.589)
Distratos – custos de construção	753
Distratos – encargos financeiros	3.296
(b) Custo incorrido líquido	(1.229.794)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)	(272.820)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.025.821)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	778.154
Custo orçado a apropriar	(247.667)

- (a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.
- (b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas.

Em 30 de setembro de 2025, o percentual dos ativos consolidados nas informações trimestrais referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 60,20% (67,4% em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

(i) Transações que não afetaram o Caixa e Equivalentes de Caixa
A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimentos e financiamentos que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa, as quais não foram incluídas nas demonstrações de fluxo de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Integralização (redução) capital	(1.272)	107.201	-	(1.000)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 10)	(243)	(2.029)	(94.977)	(30.660)
Permuta física - Terrenos (Nota 13)	(41)	(22.376)	(15.840)	(41)
	(1.515)	105.131	(117.353)	(47.500)

(ii) Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento.

Controladora	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa	
	Saldo Inicial 31/12/2024	Captações Recebimentos	Pagamento Juros	Pagamento Principal	Outros	Saldo Final 30/09/2025
Empréstimos financiamentos e debêntures (Nota 9 e 10)	(985.037)	(227.500)	441.722	128.996	(60.173)	(701.992)
Capital social integralizado (Nota 14.1)	(1.701.599)	(88.668)	-	-	(354.851)	(2.145.118)
Instrumentos financeiros (nota 16)	481.228	-	-	-	(331.926)	149.302
Reserva de capital e outorga de ações	(327.835)	-	-	-	327.835	-
Prejuízos acumulados	(75.615)	-	-	-	(93.938)	(169.553)
	(2.686.636)	(316.168)	441.722	128.996	(513.053)	(2.876.663)
Consolidado						
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9 e 10)	(1.883.618)	(522.603)	826.433	212.899	(194.128)	(1.561.017)
Capital social integralizado (Nota 14.1)	(1.701.599)	(88.668)	-	-	(354.851)	(2.145.118)
Instrumentos financeiros (nota 16)	481.228	-	-	-	(331.926)	149.302
Reserva de capital e outorga de ações	(327.835)	-	-	-	327.835	-
Prejuízos acumulados	(75.615)	-	-	-	(93.938)	(169.553)
	(3.507.439)	(611.271)	826.433	212.899	(647.008)	(3.735.688)

27. Eventos subsequentes

19ª Emissão de Debêntures

Em 21 de outubro de 2025 foi emitida a 19ª Debênture no valor de R\$50milhões nas quais R\$20.000 milhões correspondem a Debêntures Seniores e R\$30milhões correspondem a Debêntures Juniores com o prazo de 60 meses e taxa de remuneração CDI + 6% a.a. O lastro de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em duas séries, com vantagem adicional em bônus de subscrição para as debêntures da série júnior. Para o bônus de subscrição serão emitidos 100 (cem) Bônus de Subscrição para cada 1 (uma) Debênture Júnior integralizada, dentro do limite do capital autorizado, totalizando 3.000.000 (três milhões) de Bônus de Subscrição, que circularão independentemente das Debêntures Júnior integralizadas a partir do dia útil imediatamente subsequente à Primeira Data de Integralização.

Cada bônus representará o direito de subscrever uma ação da Gafisa S.A. (GFSA3).
