

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	24
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	25
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
-----------------------------------------------------	----

Notas Explicativas	52
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	86
-------------------------------------------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	89
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	92
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	93

Índice

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	95
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	97

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	115.936
Preferenciais	0
Total	115.936
Em Tesouraria	
Ordinárias	32.913
Preferenciais	0
Total	32.913

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	4.000.170	3.746.282	3.800.991
1.01	Ativo Circulante	1.083.637	976.384	1.126.124
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	0	368	0
1.01.01.01	Caixa e Banco	0	368	0
1.01.02	Aplicações Financeiras	17.616	63.240	178.767
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	17.616	63.240	178.767
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	17.616	63.240	178.767
1.01.03	Contas a Receber	462.364	469.032	301.767
1.01.03.01	Clientes	462.364	469.032	301.767
1.01.03.01.01	Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	202.450	220.096	107.286
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	259.914	248.936	194.481
1.01.04	Estoques	85.396	136.697	342.514
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	85.396	136.697	342.514
1.01.07	Despesas Antecipadas	149	2.200	152
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	149	2.200	152
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	518.112	304.847	302.924
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	3.709	3.709	3.709
1.01.08.03	Outros	514.403	301.138	299.215
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber e Outros	159.520	108.816	121.892
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros	324.359	157.160	123.291
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	30.524	35.162	54.032
1.02	Ativo Não Circulante	2.916.533	2.769.898	2.674.867
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	438.218	342.978	224.903
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	62.707	0	0
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	62.707	0	0
1.02.01.04	Contas a Receber	43.677	47.048	57.468
1.02.01.04.01	Clientes	43.677	47.048	57.468
1.02.01.05	Estoques	132.870	168.656	35.137

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	132.870	168.656	35.137
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	198.964	127.274	132.298
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	143.855	72.165	71.451
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	55.109	55.109	60.847
1.02.02	Investimentos	2.472.645	2.416.706	2.435.150
1.02.02.01	Participações Societárias	2.466.007	2.416.706	2.435.150
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.466.007	2.416.706	2.435.150
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.638	0	0
1.02.03	Imobilizado	4.406	7.335	8.382
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.406	7.335	8.382
1.02.04	Intangível	1.264	2.879	6.432
1.02.04.01	Intangíveis	1.264	2.879	6.432

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	4.000.170	3.746.282	3.800.991
2.01	Passivo Circulante	1.577.163	1.750.806	1.429.490
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.015	5.162	170
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.015	5.162	170
2.01.01.02.01	Salários E Encargos Sociais E Partic	1.015	5.162	170
2.01.02	Fornecedores	14.912	9.557	800
2.01.03	Obrigações Fiscais	39.637	31.439	37.571
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	39.637	31.439	37.571
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	39.637	31.439	37.571
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	768.489	691.486	444.292
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	423.019	379.165	429.764
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	423.019	379.165	429.764
2.01.04.02	Debêntures	345.470	312.321	14.528
2.01.04.02.01	Debentures	345.470	312.321	14.528
2.01.05	Outras Obrigações	678.164	922.291	848.492
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	386.809	688.590	655.491
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	381.824	683.605	646.210
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.985	4.985	9.281
2.01.05.02	Outros	291.355	233.701	193.001
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	30.015	25.896	40.437
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	261.340	207.805	152.564
2.01.06	Provisões	74.946	90.871	98.165
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	74.946	90.871	98.165
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	15	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	107	131
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	74.946	90.749	98.019
2.02	Passivo Não Circulante	471.820	289.143	599.393
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	216.548	84.092	368.467

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	211.495	68.223	74.969
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	211.495	68.223	74.969
2.02.01.02	Debêntures	5.053	15.869	293.498
2.02.02	Outras Obrigações	41.898	27.956	58.224
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	9.348
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	9.348
2.02.02.02	Outros	41.898	27.956	48.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	14.200	14.200	26.008
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	27.698	13.756	22.868
2.02.03	Tributos Diferidos	81.927	41.161	37.067
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	81.927	41.161	37.067
2.02.04	Provisões	131.447	135.934	135.635
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	131.447	135.934	135.635
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2	2	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.379	392	3.676
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	130.066	135.540	131.957
2.03	Patrimônio Líquido	1.951.187	1.706.333	1.772.108
2.03.01	Capital Social Realizado	1.701.599	1.416.172	1.252.959
2.03.02	Reservas de Capital	-147.992	198.335	232.013
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	34.000
2.03.02.07	Constituição Reserva de Capital	-73.996	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	-71.364	92.166	91.844
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	397.580	91.826	287.136

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	52.040	94.754	144.138
3.01.01	Receita De Incorporação De Imóveis	57.759	105.445	159.056
3.01.03	Impostos Sobre Vendas de Imóveis e Serviços	-5.719	-10.691	-14.918
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-97.619	-101.565	-77.911
3.02.01	Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	-97.619	-101.565	-77.911
3.03	Resultado Bruto	-45.579	-6.811	66.227
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-51.264	-81.688	-167.470
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.041	-5.840	-13.587
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-61.519	-40.965	-78.058
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	109.883	83.946	-71.216
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-6.321	-11.331	-8.373
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	116.204	95.277	-62.843
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-94.587	-118.829	-4.609
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-96.843	-88.499	-101.243
3.06	Resultado Financeiro	97.123	-102.716	33.780
3.06.01	Receitas Financeiras	185.141	39.831	152.126
3.06.02	Despesas Financeiras	-88.018	-142.547	-118.346
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	280	-191.215	-67.463
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-40.857	-4.095	-15.711
3.08.01	Corrente	-90	-1	-971
3.08.02	Diferido	-40.767	-4.094	-14.740
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-40.577	-195.310	-83.174
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-40.577	-195.310	-83.174
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,437	-3,288	-2,217
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,437	-3,288	-2,217

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-40.577	-195.310	-83.174
4.03	Resultado Abrangente do Período	-40.577	-195.310	-83.174

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-313.026	-217.333	-39.290
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-217.725	-85.867	-31.410
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	280	-191.216	-67.464
6.01.01.02	Resultado equivalência patrimonial	94.587	118.831	4.611
6.01.01.03	Despesas com plano de opções e ações	5	320	1.471
6.01.01.04	Juros e encargos financeiros não realizados	74.878	129.458	52.929
6.01.01.05	Resultado de instrumentos financeiros	-167.200	0	0
6.01.01.06	Depreciação e amortização	6.321	11.331	8.373
6.01.01.07	Provisão para demandas judiciais	37.060	52.458	39.387
6.01.01.08	Provisão para participação nos lucros	0	0	3.622
6.01.01.09	Provisão para garantia	-242	-5.094	-10.644
6.01.01.11	Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	19.743	-13.084	-10.964
6.01.01.12	Provisão para realização de ativos não financeiros - imóveis destinados à venda	-961	-1.769	-52.731
6.01.01.13	Provisão multa sobre atraso de obras	-717	0	0
6.01.01.14	Despesas com Aquisição / Venda de Participação	0	-4.515	0
6.01.01.15	Atualização Setenca Arbitral e Valor Incontroverso	0	-182.587	0
6.01.01.16	Propriedades para Investimento a Valor Justo	-2.448	0	0
6.01.01.17	Venda de Participação de SPEs Controladas	-139.254	0	0
6.01.01.18	Créditos a Receber Ativos Jurídicos	-139.777	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-95.301	-131.466	-7.880
6.01.02.01	Clientes	-9.702	-143.761	80.014
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	88.049	74.066	153.063
6.01.02.03	Demais contas a receber	223.500	55.664	11.452
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-62	1.839	15
6.01.02.05	Obrigações por compra de imoveis e adto de clientes	4.120	-26.350	-6.427
6.01.02.06	Impostos e contribuições	8.198	-6.132	-2.361
6.01.02.07	Fornecedores	5.860	-650	8.548
6.01.02.08	Salários e encargos	-4.149	4.994	-23.941

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.02.09	Operações com partes relacionadas	-384.273	-28.919	-188.899
6.01.02.10	Outras obrigações	-26.752	-62.216	-38.373
6.01.02.11	Impostos pagos	-90	-1	-971
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	15.432	104.909	117.241
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	335	-10.617	-5.684
6.02.03	Resgate aplicação financeira	-15.617	267.156	246.845
6.02.04	Aplicação de aplicações financeira	-32	-151.630	-123.920
6.02.10	Recebimento pela Venda de Cotas SPEs	30.746	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	297.226	112.792	-78.527
6.03.01	Aumento de capital	184.978	129.212	0
6.03.02	Acréscimo de empréstimos e financiamentos	264.236	105.880	108.611
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-151.988	-138.325	-177.195
6.03.06	Operações de mutuos com partes relacionadas	0	16.025	-9.943
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-368	368	-576
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	368	0	576
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	0	368	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.416.172	340.132	0	-49.972	0	1.706.332
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.416.172	340.132	0	-49.972	0	1.706.332
5.04	Transações de Capital com os Sócios	285.427	5	0	0	0	285.432
5.04.01	Aumentos de Capital	285.427	0	0	0	0	285.427
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	5	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	0	0	0	5
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.577	0	-40.577
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.577	0	-40.577
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.701.599	340.137	0	-90.549	0	1.951.187

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109
5.04	Transações de Capital com os Sócios	163.212	-33.679	0	0	0	129.533
5.04.01	Aumentos de Capital	163.212	-34.000	0	0	0	129.212
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	321	0	0	0	321
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-195.309	0	-195.309
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-195.309	0	-195.309
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-81.255	81.255	0	0
5.06.04	Absorção do prejuízo do exercício	0	0	-81.255	81.255	0	0
5.07	Saldos Finais	1.416.171	340.134	0	-49.972	0	1.706.333

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.384	35.647	0	0	0	40.031
5.04.01	Aumentos de Capital	4.384	0	0	0	0	4.384
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.647	0	0	0	1.647
5.04.10	Adiantamento futuro aumento de capital	0	34.000	0	0	0	34.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-83.174	0	-83.174
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-83.174	0	-83.174
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.252.959	373.812	81.255	64.082	0	1.772.108

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	57.759	105.445	159.056
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	77.502	92.361	148.092
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-19.743	13.084	10.964
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	19.790	33.867	-130.538
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-70.460	-72.157	-34.736
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	90.250	106.024	-53.831
7.02.04	Outros	0	0	-41.971
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	0	0	-41.971
7.03	Valor Adicionado Bruto	77.549	139.312	28.518
7.04	Retenções	-6.321	-11.331	-8.373
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.321	-11.331	-8.373
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	71.228	127.981	20.145
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	90.554	-78.997	147.517
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-94.587	-118.829	-4.609
7.06.02	Receitas Financeiras	185.141	39.832	152.126
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	161.782	48.984	167.662
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	161.782	48.984	167.662
7.08.01	Pessoal	31.179	42.073	47.619
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.532	42.073	47.619
7.08.01.02	Benefícios	4.355	0	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.292	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	55.457	20.582	39.050
7.08.02.01	Federais	55.457	20.582	39.050
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	115.723	181.639	164.167
7.08.03.01	Juros	115.176	180.587	161.521
7.08.03.02	Aluguéis	547	1.052	2.646
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-40.577	-195.310	-83.174
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-40.577	-195.310	-83.174

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	5.302.367	5.126.365	5.486.674
1.01	Ativo Circulante	3.196.748	3.505.007	3.969.282
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.951	12.323	23.005
1.01.01.01	Caixa E Banco	8.951	12.323	23.005
1.01.02	Aplicações Financeiras	237.908	198.919	437.470
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	237.908	198.919	437.470
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	237.908	198.919	437.470
1.01.03	Contas a Receber	812.755	712.035	679.546
1.01.03.01	Clientes	812.755	712.035	679.546
1.01.03.01.01	Clientes de Incop e Venda de Imóveis	752.451	633.844	633.203
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	60.304	78.191	46.343
1.01.04	Estoques	1.461.901	1.737.196	2.539.009
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	1.461.901	1.737.196	2.539.009
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.525	4.851	1.857
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	16.525	4.851	1.857
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	658.708	839.683	288.395
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	7.166	7.052	7.052
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	242.746	0
1.01.08.03	Outros	651.542	589.885	281.343
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber	285.444	242.405	128.087
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros	324.359	318.707	123.291
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	41.739	28.773	29.965
1.02	Ativo Não Circulante	2.105.619	1.621.358	1.517.392
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.252.306	965.481	816.747
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	169.271	81.106	71.655
1.02.01.04	Contas a Receber	258.228	86.557	68.333
1.02.01.04.01	Clientes	258.228	86.557	68.333
1.02.01.05	Estoques	368.756	662.898	378.105

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.01.05.01	Imovéis a Comercializar	368.756	662.898	378.105
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	456.051	134.920	298.654
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	172.589	78.324	99.971
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	126.593	56.596	75.392
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros	156.869	0	123.291
1.02.02	Investimentos	809.065	447.729	483.227
1.02.02.01	Participações Societárias	309.513	362.338	394.965
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	309.513	362.338	394.965
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	499.552	85.391	88.262
1.02.03	Imobilizado	21.944	20.371	27.178
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	21.944	20.371	27.178
1.02.04	Intangível	22.304	187.777	190.240
1.02.04.01	Intangíveis	22.304	187.777	190.240

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	5.302.367	5.126.365	5.486.674
2.01	Passivo Circulante	2.124.607	2.030.394	1.886.426
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.488	7.976	7.714
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.488	7.976	7.714
2.01.02	Fornecedores	88.269	48.695	3.810
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	88.269	48.695	3.810
2.01.03	Obrigações Fiscais	121.430	72.878	73.247
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	121.430	72.878	73.247
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	121.430	72.878	73.247
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.289.511	985.664	743.094
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	849.150	596.210	522.562
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	849.150	596.210	522.562
2.01.04.02	Debêntures	440.361	389.454	220.532
2.01.04.02.01	Debentures	440.361	389.454	220.532
2.01.05	Outras Obrigações	533.491	633.799	960.392
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	39.107	10.162	51.058
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	34.122	5.177	41.482
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.985	4.985	9.576
2.01.05.02	Outros	494.384	623.637	909.334
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	181.101	190.017	413.010
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	313.283	433.620	496.324
2.01.06	Provisões	85.418	100.828	98.169
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	85.418	100.828	98.169
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	15	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	110	131
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	85.418	100.703	98.023
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	180.554	0
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	180.554	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02	Passivo Não Circulante	1.225.764	1.388.680	1.827.342
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	594.107	847.881	1.247.043
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	549.605	754.169	888.958
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	549.605	754.169	888.958
2.02.01.02	Debêntures	44.502	93.712	358.085
2.02.02	Outras Obrigações	367.902	288.393	350.947
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	1.071
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0	1.071
2.02.02.02	Outros	367.902	288.393	349.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóveis e Adto. Clientes	181.639	101.215	169.270
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	186.263	187.178	180.606
2.02.03	Tributos Diferidos	132.309	116.471	92.439
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	132.309	116.471	92.439
2.02.04	Provisões	131.446	135.935	136.913
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	131.446	135.935	136.913
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3	2	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.379	393	3.677
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	130.064	135.540	133.234
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.951.996	1.707.291	1.772.906
2.03.01	Capital Social Realizado	1.701.599	1.416.172	1.252.959
2.03.01.01	Capital Social	1.701.599	1.416.172	1.252.959
2.03.02	Reservas de Capital	260.596	198.335	232.013
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	34.000
2.03.02.07	Constituição Reserva De Capital	334.591	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	-71.363	92.166	91.844
2.03.04	Reservas de Lucros	29.569	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-40.577	91.826	287.136

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	809	958	798

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.012.352	1.103.532	1.135.997
3.01.01	Receita de Incorporação de Imóveis	1.044.492	1.141.654	1.175.010
3.01.03	Impostos Sobre Vendas De Imóveis E Serviços	-32.140	-38.122	-39.013
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.066.679	-1.149.986	-982.930
3.02.01	Custo De Incorporação E Venda De Imóveis	-1.066.679	-1.149.986	-982.930
3.03	Resultado Bruto	-54.327	-46.454	153.067
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.243	9.423	-284.178
3.04.01	Despesas com Vendas	-33.915	-39.076	-55.397
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-110.090	-113.957	-117.656
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	153.215	144.134	-99.043
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-13.979	-21.609	-31.670
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	167.194	165.743	-67.373
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-14.453	18.322	-12.082
3.04.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-14.453	18.322	-12.082
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-59.570	-37.031	-131.111
3.06	Resultado Financeiro	54.855	-110.321	69.896
3.06.01	Receitas Financeiras	213.249	56.771	210.480
3.06.02	Despesas Financeiras	-158.394	-167.092	-140.584
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-4.715	-147.352	-61.215
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.008	-45.973	-21.959
3.08.01	Corrente	-18.760	-21.942	-26.347
3.08.02	Diferido	-17.248	-24.031	4.388
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-40.723	-193.325	-83.174
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	-2.145	-18
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	-2.145	-18
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-40.723	-195.470	-83.192
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-40.577	-195.310	-83.174
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-146	-160	-18

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,437	-3,288	-2,222
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,437	-3,288	-2,222

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-40.723	-195.470	-83.192
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-40.723	-195.470	-83.192
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-40.577	-195.310	-83.174
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-146	-160	-18

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	160.711	132.602	-90.613
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-208.673	136.933	220.018
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-4.716	-147.352	-61.207
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	14.453	-18.322	12.082
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	5	320	1.471
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	288.997	376.979	220.122
6.01.01.05	Adiantamento para futuras negociações	0	20.000	0
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	13.979	21.609	34.697
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	39.179	66.010	42.860
6.01.01.08	Provisão para Participação Nos Lucros	0	0	3.622
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-124	-5.779	1.349
6.01.01.10	Atualização de créditos a receber em participação de capital	0	-86.445	0
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	6.280	-24.178	-16.082
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	-12.814	29.229	-29.210
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	2.865	0	10.314
6.01.01.14	Despesas com Aquisição / Venda de Participação	0	-4.515	0
6.01.01.15	Venda de Participação em SPEs Controladas	-139.254	0	0
6.01.01.16	Atualização Fundo FIP Savana	-25.472	0	0
6.01.01.17	Caixa gerado (utilizado) de atividades operacionais de operação descontinuada	0	91.964	0
6.01.01.18	Atualização Sentença Arbitral e valor incontroverso	-139.777	-182.587	0
6.01.01.19	Atualização de instrumentos financeiros ativos	-167.200	0	0
6.01.01.20	Propriedades para Investimento a Valor Justo	-85.074	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	369.384	-4.331	-310.631
6.01.02.01	Clientes	-146.602	-26.536	-190.067
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	475.597	509.993	-617.481
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	162.925	-203.375	148.974
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	713	1.100	-271
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imoveis e Adto de Clientes	-46.348	-291.047	199.300

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	48.511	-369	-13.771
6.01.02.07	Fornecedores	46.929	35.422	-41.635
6.01.02.08	Salários e Encargos	-4.472	242	-23.411
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	-40.637	22.040	-12.891
6.01.02.10	Outras Obrigações	-108.472	-29.859	248.131
6.01.02.11	Impostos Pagos	-18.760	-21.942	-7.509
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-108.441	73.745	10.561
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-12.033	-14.922	-129.330
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	80.892	1.068.091	1.314.179
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-208.046	-828.132	-1.174.288
6.02.06	Caixa gerado nas atividades de investimento de operação descontinuada	0	-151.292	0
6.02.10	Recebimento pela Venda de Cotas SPEs	30.746	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-55.642	-217.459	67.634
6.03.01	Aumento de Capital	184.978	129.212	0
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	475.293	299.094	60.774
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-715.913	-698.462	16.725
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	0	-5.776	-9.865
6.03.11	Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos descontinuadas	0	58.473	0
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	430	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.372	-10.682	-12.418
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.323	23.005	35.423
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.951	12.323	23.005

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.416.172	340.133	0	-49.973	0	1.706.332	958	1.707.290
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.416.172	340.133	0	-49.973	0	1.706.332	958	1.707.290
5.04	Transações de Capital com os Sócios	285.427	5	0	0	0	285.432	-3	285.429
5.04.01	Aumentos de Capital	285.427	0	0	0	0	285.427	0	285.427
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	5	0	0	0	5	-3	2
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.577	0	-40.577	-146	-40.723
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.577	0	-40.577	-146	-40.723
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.701.599	340.138	0	-90.550	0	1.951.187	809	1.951.996

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.252.959	373.813	81.255	64.083	0	1.772.110	798	1.772.908
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.252.959	373.813	81.255	64.083	0	1.772.110	798	1.772.908
5.04	Transações de Capital com os Sócios	163.213	-33.680	0	0	0	129.533	319	129.852
5.04.01	Aumentos de Capital	163.213	-34.000	0	0	0	129.213	311	129.524
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	320	0	0	0	320	8	328
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-195.310	0	-195.310	-159	-195.469
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-195.310	0	-195.310	-159	-195.469
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-81.255	81.255	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo do exercício	0	0	-81.255	81.255	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.416.172	340.133	0	-49.972	0	1.706.333	958	1.707.291

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251	703	1.815.954
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251	703	1.815.954
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.384	35.647	0	0	0	40.031	113	40.144
5.04.01	Aumentos de Capital	4.384	0	0	0	0	4.384	0	4.384
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.647	0	0	0	1.647	113	1.760
5.04.10	Adiantamento futuro aumento de capital	0	34.000	0	0	0	34.000	0	34.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-83.174	0	-83.174	-18	-83.192
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-83.174	0	-83.174	-18	-83.192
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.252.959	373.812	81.255	64.082	0	1.772.108	798	1.772.906

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	1.044.492	1.141.654	1.175.010
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.050.772	1.117.476	1.158.928
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-6.280	24.178	16.082
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-777.315	-856.971	-985.278
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-860.305	-957.799	-833.699
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	82.990	102.973	-151.639
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	-2.145	0
7.02.04	Outros	0	0	60
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	0	0	60
7.03	Valor Adicionado Bruto	267.177	284.683	189.732
7.04	Retenções	-13.979	-21.609	-34.697
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.979	-21.609	-34.697
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	253.198	263.074	155.035
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	198.796	75.094	198.398
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-14.453	18.322	-12.082
7.06.02	Receitas Financeiras	213.249	56.772	210.480
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	451.994	338.168	353.433
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	451.994	338.168	353.433
7.08.01	Pessoal	47.013	70.574	67.736
7.08.01.01	Remuneração Direta	38.742	70.574	67.736
7.08.01.02	Benefícios	6.494	0	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.777	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	78.759	92.467	73.729
7.08.02.01	Federais	78.759	92.467	73.729
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	366.799	370.437	295.142
7.08.03.01	Juros	364.768	367.911	289.815
7.08.03.02	Aluguéis	2.031	2.526	5.327
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-40.577	-195.310	-83.174

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-40.577	-195.310	-83.174

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

SHEYLA RESENDE
CEO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No 4T24, Gafisa registra R\$ 58 MM de lucro líquido ajustado e VGV total de entregas de R\$ 1,2 bi, o maior dos últimos 5 anos

No 4T24 a Companhia registrou 281MM em vendas brutas, um aumento de 77% em relação ao 3T24 e manteve tendência de crescimento com VSO de 13,8%, 0,8pp superior ao 3T24

2024 foi um ano extraordinário. Celebramos os 70 anos de história da Gafisa posicionando a empresa como referência no mercado imobiliário de luxo.

Neste ano, nós realizamos a maior conclusão de projetos da nossa história, totalizando a entrega de seis (6) empreendimentos nas cidades de São Paulo (3) e Rio de Janeiro (3), com destaque para o TOM Delfim Moreira, o primeiro edifício-galeria de arte da Gafisa.

Pela primeira vez, sediamos a 33ª edição da mostra CASACOR Rio de Janeiro, no Fashion Mall e apresentamos o Espaço Gafisa, com a obra 'O Baile do Agora', da artista plástica Adrianna Eu.

Conquistamos o marco de mais de 100 premiações, fomos triplamente certificados na 14001, 9001 e PBQP-H, além da renovação dos importantes selos da B3 - ISE e GPTW.

Em São Paulo, realizamos o lançamento do empreendimento Allard Oscar Freire, um projeto que propõe regenerar um endereço icônico da cidade, a esquina da Rua Oscar Freire com a Rua da Consolação, em uma parceria inédita com a marca de hospitalidade Allard, de Alexandre Allard, fundador da Cidade Matarazzo. O conceito do projeto reúne arquitetura, gastronomia, moda, arte e longevidade e propõe um *lifestyle* único.

No mesmo período, apresentamos expressivos resultados operacionais e financeiros e cumprimos 100% das metas ESG, entre as principais destacamos: no pilar ambiental a utilização de 76% de aço de origem reciclada em nossas obras. No social triplicamos as horas de treinamento investindo no desenvolvimento dos nossos colaboradores e em Governança Corporativa, nós realizamos a atualização da Matriz de Risco ESG, para mitigar riscos e explorar oportunidades.

O VGV total entregue em 2024 foi de R\$ 1,2B o maior resultado dos últimos cinco (5) anos com a conclusão dos empreendimentos: TOM Delfim Moreira, Cyano Exclusive Residences e Arte Jardim Botânico, no Rio de Janeiro e Normandie Moema, High Line Jardins e Marajoara Club House, em São Paulo.

Os resultados operacionais registraram R\$ 281MM em vendas brutas no 4T24, um aumento de 90% em relação ao mesmo período do ano passado e 77% em relação ao trimestre anterior. A velocidade de vendas manteve a tendência de crescimento, com VSO de 14%, 5 p. p superior ao mesmo período de 2023.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ADMINISTRAÇÃO

A estratégia comercial permitiu a expressiva redução de estoque de médio e médio alto padrão, que atualmente é de R\$1,8 bilhão, sendo 80% composto por unidades de alto padrão, refletindo a assertividade da estratégia de migrarmos todo o portfólio da Companhia para este segmento.

Os resultados financeiros registraram uma melhoria significativa, com aumento de 42% na disponibilidade de caixa e títulos e valores mobiliários alocados no longo prazo, passando de R\$ 292 MM em 4T23 para R\$ 416 MM em 4T24. O resultado líquido de 56 MM no trimestre representou aumento de 18% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

No acumulado do ano apresentamos um resultado expressivo com a redução do prejuízo em , em comparação com o ano anterior, no ano de 2024 registramos resultado líquido ajustado de 58MM.

Dentre os fatores que contribuíram para a melhora significativa dos resultados financeiros da Companhia, podemos destacar a margem bruta dos produtos de alto padrão, reciclagem do portfólio, monetização dos ativos e redução das despesas. Apresentamos uma redução de 46% nos custos fixos, resultando em uma operação mais eficiente e com maior sinergia, permitindo que a Companhia opere de forma mais ágil, otimizando os resultados.

No 4T24, a Gafisa alcançou uma importante redução do endividamento em comparação ao mesmo período do ano passado, com uma redução do nível de alavancagem em 14 p.p e da dívida líquida em 9%.

Esses resultados refletem nosso compromisso contínuo com a

rentabilidade e a geração de valor para os acionistas.

Em 2025, estamos preparados para lançar dois projetos emblemáticos na Cidade do Rio de Janeiro e estimamos um investimento em landbank superior a R\$ 1 bilhão.

Reafirmamos também nosso compromisso com a sustentabilidade, focando em melhorar a eficiência energética, expandir o uso de energia renovável e otimizar a gestão de resíduos em nossas operações. Essas iniciativas são fundamentais para avançar em direção a uma economia de baixo carbono e construir um futuro mais sustentável.

Continuamos comprometidos em entregar resultados sólidos e consolidar nossa posição como um dos principais players no mercado de luxo. Nosso objetivo é alinhar os interesses de nossos clientes, acionistas, necessidades urbanísticas, ambientais e globais, garantindo a rentabilidade contínua da empresa e um futuro próspero para todos os stakeholders.

A todos os que contribuem para o sucesso da Gafisa, nosso mais sincero agradecimento!



CEO Gafisa



DESEMPENHO OPERACIONAL

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ENTREGAS

VG

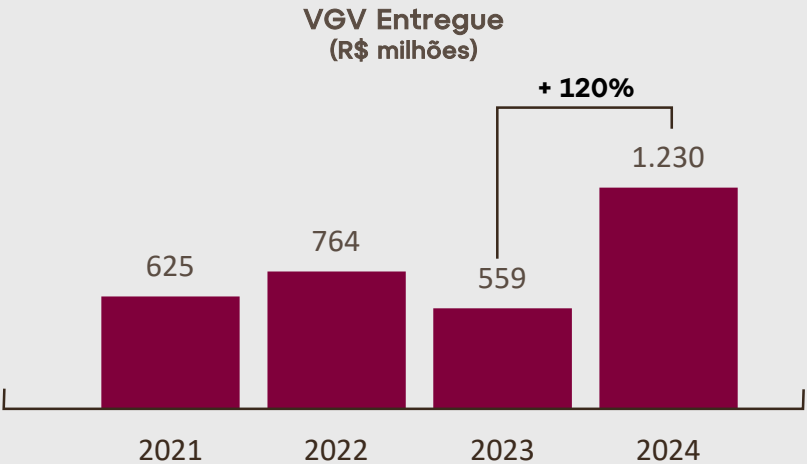
R\$1,2 bi (2024)



Em 2024, alcançamos o maior VGV entregue dos últimos 5 anos, um total de R\$ 1,2 bilhão com 6 empreendimentos. Em 2023, o montante havia sido de R\$ 559 milhões, o que representa um aumento de 120%.

No 4T24, concluímos o Arte Jardim Botânico, um residencial de 26 unidades e VGV de R\$ 58 milhões, localizado no Rio de Janeiro, entre o Cristo Redentor e a Lagoa Rodrigo de Freitas. O empreendimento foi entregue 91% vendido, evidenciando a consistente demanda por unidades de alto padrão e a eficácia da estratégia de vendas adotada pela Companhia.

Empreendimentos 2024	VG (R\$ milhões)	Unidades	Segmento
TOM Delfim Moreira - RJ	190	6	Alto
Normandie Moema - SP	156	67	Alto
High Line Jardins SP	78	69	Médio-Alto
Cyano Exclusive Residences - RJ	575	45	Alto
Marajoara Club House - SP	171	395	Médio
Arte Jardim Botânico - RJ	58	26	Alto
2024	1.230	608	-



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

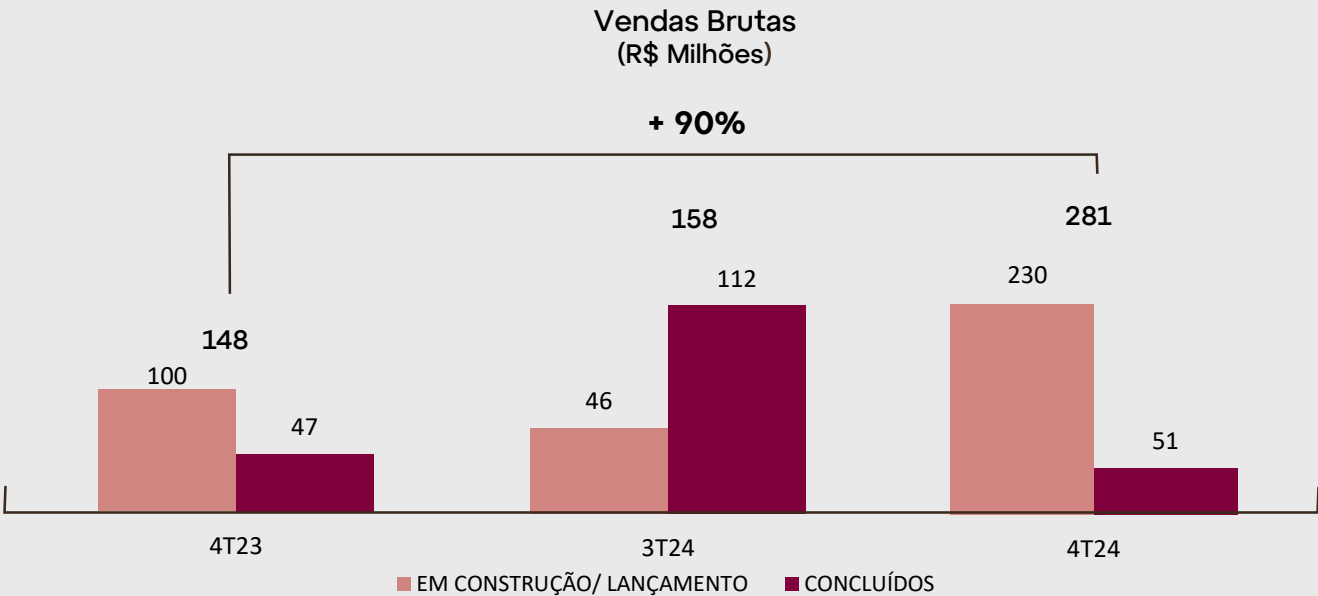
VENDAS BRUTAS

+90% em vendas

Brutas (4T24/4T23)



R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Vendas Brutas	280.764	158.320	77,3%	147.606	90,2%	783.273	970.170	-19,3%
Distratos	(11.146)	(20.082)	-44,5%	(30.302)	-63,2%	(92.851)	(137.387)	-32,4%
Vendas Líquidas	269.618	138.238	95,0%	117.304	129,8%	690.422	832.783	-17,1%
VSO Bruto (%)	13,8%	13,0%	0,8 p.p.	8,94%	4,8 p.p.	31%	39,2%	-8 p.p.
VGv Concluído	58.000	-	n/a	166.894	-65,2%	1.230.000	558.137	120,4%



No 4T24, registramos R\$ 281 milhões em vendas brutas, um aumento de 90% em relação ao mesmo período do ano passado e de 77% em relação ao trimestre anterior. A velocidade de vendas manteve a tendência de crescimento, com um VSO de 14%, 5 p. p superior ao do 4T23.

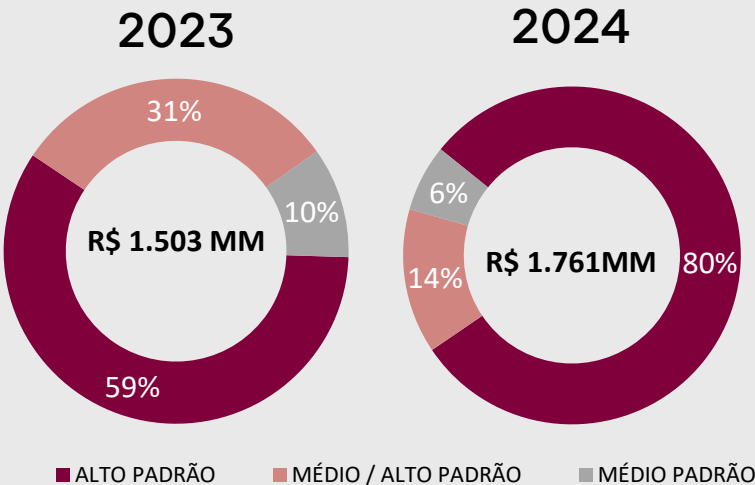
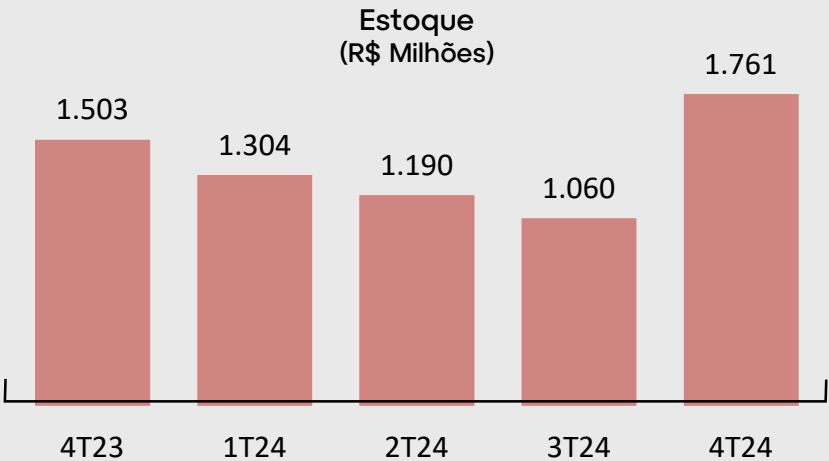
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ESTOQUE

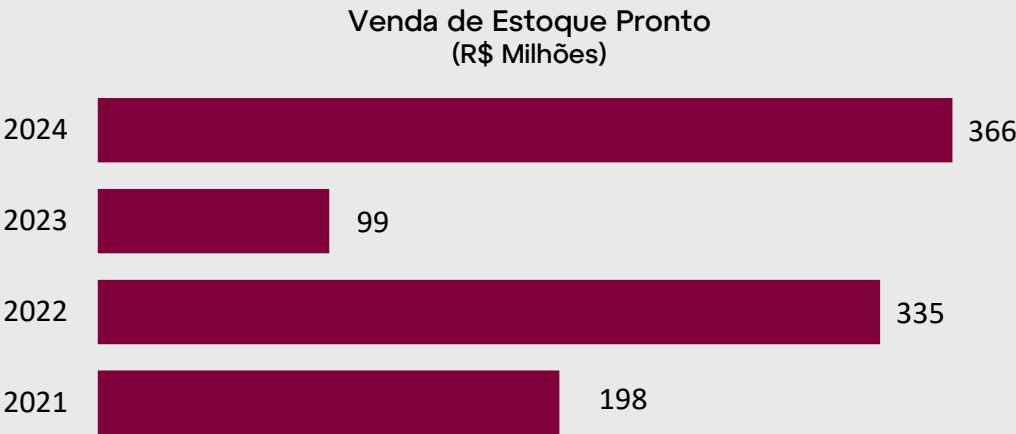
80% Alto Padrão



O estoque atual é composto em 80% por unidades de alto padrão, o que é resultado do investimento em projetos de luxo e da eficiência nas vendas de unidades de estoque pronto. Em 2024, a venda de unidades de estoque pronto somou R\$ 366 milhões, um aumento de 269% em comparação aos R\$ 99 milhões registrados em 2023.



No 4T24, totalizamos R\$ 1,8 bilhão de estoque devido ao lançamento do Allard Oscar Freire, que enriquece o portfólio e contribui para a geração de valor à Companhia. Mantivemos a estratégia de redução do estoque de ciclos anteriores, com os empreendimentos lançados até 2020 representando apenas 9% do estoque atual.





DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITA LÍQUIDA E

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RESULTADO

+63% receita

Operacional líquida (4T24/4T23)

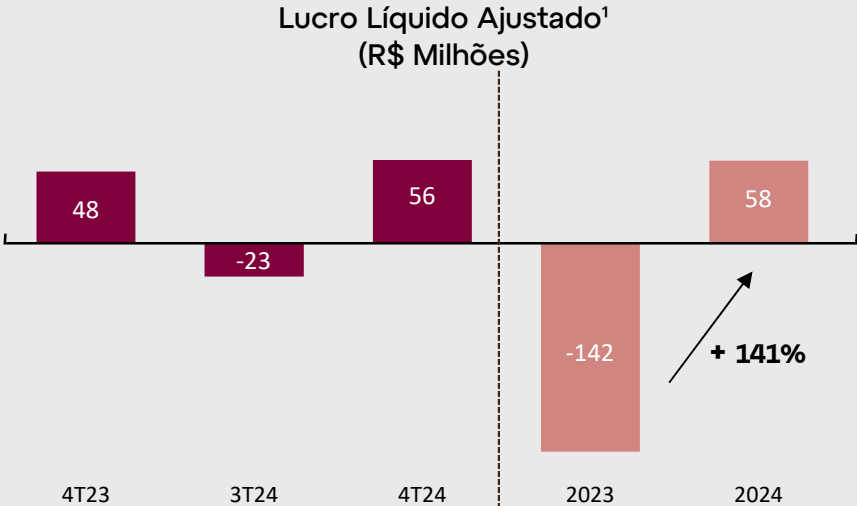
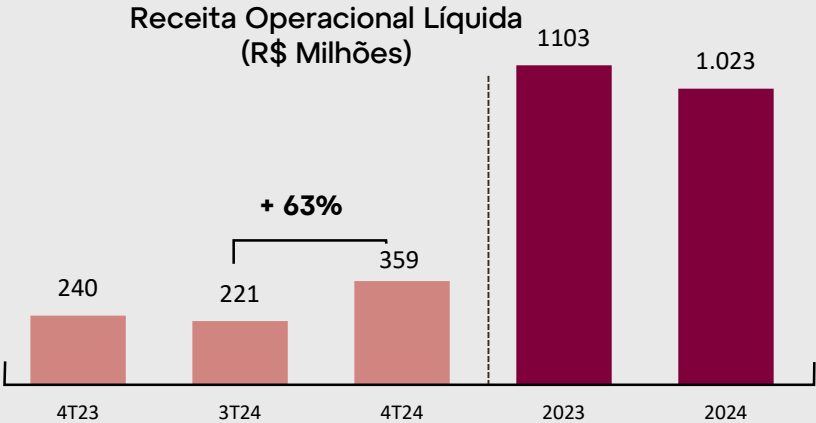


R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	359.596	220.697	62,9%	240.384	49,6%	1.012.352	1.103.352	-8,3%
Lucro Bruto	(19.605)	(37.909)	48,3%	(79.443)	75,3%	(54.327)	(46.454)	-16,9%
(-) Custos Financeiros	(61.652)	(57.236)	7,7%	(53.815)	14,6%	(206.374)	(192.187)	7,4%
Lucro (Prejuízo Líquido)	1.731	(66.870)	-102,6%	18.365	-90,6%	(40.577)	(195.310)	79,2%
Resultado Ajustado								
Receita Operacional Líquida¹	258.786	220.697	17,3%	180.752	43,2%	898.749	1.023.162	-12,2%
Lucro Bruto	32.297	(37.909)	-185,2%	(49.639)	-165,1%	44.217	7.149	518,5%
(-) Custos Financeiros	(47.859)	37.763	-226,7%	(53.815)	-28,0%	(169.715)	(171.162)	-0,8%
Lucro Bruto Ajustado	80.798	43.536	85,6%	(12.249)	759,6%	213.932	178.311	19,9%
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado¹	56.476	(23.218)	343,2%	47.944	17,8%	57.822	(141.867)	140,8%

(1) Desconsidera o efeito de venda de terreno

Em 2024, a receita operacional líquida se totalizou R\$ 1,012 bilhão. No 4T24, alcançamos R\$ 359 milhões em receita operacional líquida, um incremento de 63% no comparativo com o 3T24.

Dentre os fatores que contribuíram para a melhora significativa dos resultados financeiros da Companhia, podemos destacar a margem bruta dos produtos de alto padrão, reciclagem do portfólio, monetização dos ativos e redução das despesas.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EBITDA E MARGEM

+286%

EBITDA Ajustado

(4T24 x 3T24)



R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	359.596	220.697	62,9%	240.384	49,6%	1.012.352	1.103.532	-8,3%
Lucro Antes da Participação de Minoritários	56.476	(67.025)	184,3%	48.056	17,5%	57.822	(141.867)	140,8%
(+) Resultado Financeiro	19.255	10.321	86,5%	51.949	-62,9%	(54.856)	110.321	-149,7%
(+) IR / CSLL	(4.074)	9.978	-140,8%	8.206	-149,6%	36.008	45.973	-21,7%
(+) Depreciação e Amortização	3.591	2.378	51,0%	703	410,8%	13.979	21.609	-35,3%
EBITDA	75.248	(44.348)	-269,6%	272.006	-72,3%	53.099	36.036	47,4%
(+) Capitalização de Juros	47.859	57.235	-16,4%	53.815	-11,1%	169.715	171.162	-0,8%
(+) Desp. Com Plano de Op. de Ações	(5)	-	n/a	(5)	0,0%	(5)	(320)	-98,4%
(+) Participação dos Minoritários	(146)	(156)	-6,4%	(113)	29,2%	(146)	(160)	-8,8%
(+) Despesas com demandas judiciais	19.603	14.499	35,2%	13.278	47,6%	39.179	66.009	-40,6%
EBITDA Ajustado	142.559	36.941	285,9%	338.981	-57,9%	261.842	272.727	-4,0%
EBITDA Ajustado Ex Terreno	56,5%	17,20%	39,3p.p	187,5%	-131 p.p	29,1%	26,7%	2,4
Margem EBITDA Ajustada (%) ¹	56.476	(67.025)	184,3%	48.056	17,5%	57.822	(141.867)	140,8%

(1) Desconsidera o efeito de venda de terreno

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

GERAÇÃO DE CAIXA

+33%

4T24

Geração de Caixa (4T24 x 3T24)

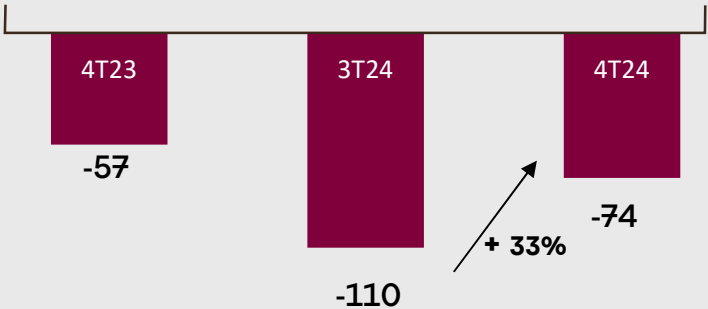


R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)
Disponibilidades	416.130	348.782	19,3%	292.348	42,3%
Variação das Disponibilidades (1)	71.963	4.615	1459,3%	(74.009)	197,2%
Dívida Total	1.541.495	1.395.429	10,5%	1.521.953	1,3%
Variação da Dívida Total (2)	146.066	29.707	391,7%	(146.329)	199,8%
Aumento de Capital (3)	-	84.778	n/a	129.212	n/a
Geração de Caixa no Período (1) - (2) - (3)	(74.103)	(109.870)	32,6%	(56.892)	30,2%

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

No 4T24, a Companhia apresentou um consumo de caixa de 74 milhões, um aumento da geração de caixa de 33% em relação ao 3T24. A melhoria de caixa resulta da otimização da disponibilidade que aumentou 42% em comparação ao 4T23, refletindo a melhoria nas vendas e receita experimentadas no 4T24.

Geração de Caixa
(R\$ Milhões)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO

-14 p.p Alavancagem
(4T24/4T23)

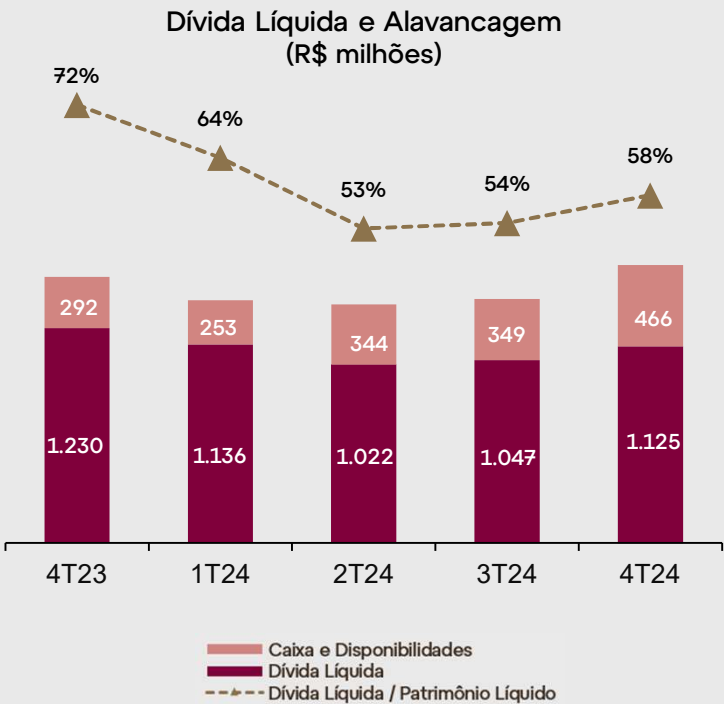


R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)
SFH e SFI	283.956	285.165	-0,4%	289.682	-2,0%
Debêntures	136.124	91.782	48,3%	154.977	-12,2%
CCB, CRI e Nota de Crédito	735.538	677.774	8,5%	1.002.078	-26,6%
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.155.618	1.054.721	9,6%	1.446.737	-20,1%
Debêntures	6.617	15.190	-56,4%	16.598	-60,1%
CCB	298.580	252.191	18,4%	-	n/a
Outras Operações	80.681	73.327	10,0%	58.618	37,6%
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	385.877	340.708	13,3%	75.216	413,0%
Dívida Total (A)+(B) = (C)	1.541.495	1.395.429	10,5%	1.521.953	1,3%
Caixa e Disponibilidades ¹ (D)	416.130	348.782	19,3%	292.348	42,3%
Dívida Líquida (C)-(D) = (E)	1.125.365	1.046.647	7,5%	1.229.605	-8,5%
Patrimônio Líquido + Minoritários (F)	1.951.996	1.950.261	0,1%	1.707.290	14,3%
(Dívida Líq.) / (PL) (E) / (F) = (G)	57,7%	53,7%	4,0 p.p.	72,0%	-14,4 p.p.
Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A) / (C)	75,0%	75,6%	-0,6 p.p.	95,1%	-20,1 p.p.

(1) Caixa e equivalente de caixa + títulos e valores mobiliários alocados no longo prazo.

No 4T24, reduzimos o índice de endividamento em 14 p.p, impulsionado pela queda de 9% na dívida líquida, em comparação ao 4T23. Esse desempenho é explicado pela melhor performance operacional e entregas de empreendimentos.

A Companhia mantém seu foco em promover uma estrutura de capital eficiente, assegurando crescimento saudável das operações e redução sustentável da alavancagem.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CRONOGRAMA DA DÍVIDA



R\$ mil	Total	Até Dez/25	Até Dez/26	Até Dez/27	Até Dez/28	Após Dez/28
SFH e SFI	283.956	226.106	10.000	10.000	10.000	27.850
Debêntures	136.124	24.895	5.989	6.375	6.772	92.093
CCB, CRI e Nota de Crédito	735.538	447.584	63.105	185.622	-	39.227
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.155.618	698.585	79.094	201.997	16.772	159.170
Debêntures	6.617	3.369	3.248	-	-	-
CCB	298.580	188.395	40.738	35.162	23.775	10.510
Outras Operações	80.681	80.681				-
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	385.877	272.445	44.107	36.846	23.775	10.510
Dívida Total (A)+(B) = (C)	1.541.495	971.030	123.201	238.843	40.547	169.680
% Vencimento Total por Período		63%	8%	15%	3%	11%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MERCADO DE CAPITAIS

A Companhia adota e continuará a adotar os mais elevados padrões de governança corporativa. Atualmente, a Gafisa está listada no segmento de listagem do Novo Mercado (N.M.) da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão, o nível que inclui as empresas com as melhores práticas de governança corporativa. As ações da Gafisa, negociadas sob o código GFSA3, encerraram o ano de 2024 com a cotação de R\$ 1,18 ao final de 2024. O valor de mercado da Gafisa em 31 de dezembro de 2024 era de aproximadamente R\$ 141,5 milhões. O Ibovespa, principal índice da bolsa brasileira, encerrou o ano em 120.283 pontos.

DIVIDENDOS, DIREITOS DE ACIONISTAS E MERCADO DE AÇÕES

A fim de proteger o interesse de todos os seus acionistas com equidade, a Companhia estabelece, de acordo com a legislação em vigor e as melhores práticas de governança, os seguintes direitos aos detentores de ações da Gafisa:

- ✓ Votar em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, e fazer recomendações e orientações ao Conselho de Administração quanto à tomada de decisões;
- ✓ Receber dividendos e participar da distribuição de lucros ou outras distribuições relativas às ações, na proporção de suas participações no capital social;
- ✓ Fiscalizar a administração da Gafisa, conforme o Estatuto Social, e retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações; e
- ✓ Receber, no mínimo, 100% do preço pago por ação ordinária do bloco de controle, de acordo com o regulamento do Novo Mercado, no caso de oferta pública de ações em decorrência da alienação do controle da Companhia.

Nos termos do artigo 47, parágrafo 2º (b) do Estatuto Social, do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções previstas no Estatuto Social e ajustado na forma do artigo 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-á 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas da Companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RECURSOS HUMANOS

A Companhia possui uma equipe experiente na vanguarda do setor imobiliário brasileiro e em outros tipos de negócio, o que contribui favoravelmente para a melhoria contínua dos nossos processos, satisfação e respeito aos nossos clientes bem como o alcance de resultados favoráveis.

A segurança e prevenção de acidentes de trabalho são temas de ordem para a Gafisa. Desse modo mantemos um programa contínuo de identificação, prevenção e mitigação de riscos, que visa, além de preservar a integridade física dos nossos colaboradores diretos e indiretos, oferecer embasamento para uma vida balanceada e sustentável. Para nós, investir em segurança é garantia de bem estar dentro e fora do ambiente de trabalho. Oferecemos programas de treinamento para o time de campo (ligado diretamente às obras), bem como para os nossos colaboradores de empresas terceiras, que prestam serviços para nossos canteiros e também empreendimentos.

Com relação aos indicadores, a Companhia fechou o ano de 2024 com 295 colaboradores próprios e apresentou uma redução de quadro de 25%, frente a dezembro de 2023, objetivando uma estrutura “asset light” compatível com o posicionamento estratégico do segmento de alto padrão de mercado.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



GOVERNANÇA CORPORATIVA

A estrutura de governança corporativa busca o os interesses dos acionistas, partes interessadas e administração, para criar uma base sólida para tomada de decisões informadas, operações éticas e sustentabilidade a longo prazo, além de atender os requisitos regulamentares a que estão sujeitas as companhias abertas, como a Gafisa.

A Gafisa está listada no segmento do Novo Mercado da B3 e sob regulação da Comissão de Valores Mobiliários–CVM por ser uma companhia aberta, devendo, portanto, observar sua aderência às regras do Regulamento do Novo Mercado e a regulamentação aplicável às companhias abertas.

Conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, a Gafisa deve manter em funcionamento os Comitês de assessoramento a administração, bem como os regulados e obrigatórios.

A seguir trataremos dos órgãos de governança da Gafisa, que deverão deliberar pelas matérias de suas correspondentes alçadas

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Gafisa é responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades. As decisões do Conselho de Administração ocorrem por meio do voto majoritário de seus membros. No caso de desacordo, cabe ao Presidente do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal, dar o voto decisivo.

O atual Conselho é formado por seis membros com mandato unificado de dois anos, conforme exigência do Regulamento do Novo Mercado, passível de reeleição e de destituição por acionistas reunidos em Assembleia Geral. A tabela abaixo apresenta os membros do Conselho de Administração.

NOME	DATA DE NASCIMENTO	POSIÇÃO	DATA DA ÚLTIMA ELEIÇÃO
Eduardo Larangeira Jácome	15/10/1955	Presidente	28 de abril de 2023
Leo Julian Simpson	30/03/1956	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
Gilberto Benevides	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	28 de abril de 2023
Antônio Carlos Romanoski	12/02/1945	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



GOVERNANÇA CORPORATIVA

DIRETORIA EXECUTIVA

A Diretoria Executiva é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dos acionistas e pelo Conselho de Administração. A Diretoria Executiva da Gafisa deve ser composta por no mínimo dois e no máximo oito membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de três anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, 5 membros compõem a Diretoria:

NOME	DATA DE NASCIMENTO	POSIÇÃO	DATA DA ÚLTIMA ELEIÇÃO
Sheyla Castro Resende	22/03/1985	Diretora Presidente	30 de janeiro de 2023
Luis Fernando Garzi Ortiz	28/08/1977	Diretor de Negócios	30 de janeiro de 2023
Frederico Pereira Kessler	09/02/972	Diretor de Incorporação	30 de janeiro de 2023
Taimir Larissa Contro Barbosa	07/05/1980	Diretora de Controladoria	30 de janeiro de 2023
Carmelo Aldo Di Leta	17/08/1979	Diretor Jurídico e de Relação com Investidores	07 de março de 2024

COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria supervisiona os processos de geração de relatórios contábeis e financeiros, planejamento e análise da Companhia, incluindo os relatórios trimestrais e financeiros. Ele guia o envolvimento e divulgação de auditores durante todo o processo de auditoria, assegurando o cumprimento integral dos requisitos legais e de normas contábeis. Além disso, é responsável por monitorar o processo de controle interno, os processos de auditoria interna e escolha de políticas contábeis.

NOME	DATA DE NASCIMENTO	POSIÇÃO	DATA DA ÚLTIMA ELEIÇÃO
Gilberto Braga	08/10/1960	Presidente do Comitê de Auditoria	14 de maio de 2023
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Membro independente	19 de maio de 2023
Pedro Carvalho de Mello	28/10/1942	Membro independente	19 de maio de 2023



ESG



ESG

Em 2024 realizamos iniciativas em busca de uma maior eficiência e redução do impacto ambiental que reflete na utilização de materiais mais sustentáveis, atualmente 76% do aço utilizado em nossas obras são de origem reciclada, por exemplo. Além disso, em nossos canteiros implementamos soluções inovadoras como sistemas de captação de água da chuva, lançados no projeto Vinci em 2024, com a meta de expandir essa solução para outros empreendimentos, como Evolve, Tonino e Cidade Jockey em 2025.

Outro marco significativo foi a certificação de 100% do nosso negócio (incorporação, escritórios e construção) na ISO 14001, uma norma internacional em gestão ambiental. Essa conquista reforça o compromisso da Gafisa com a melhoria contínua, a prevenção de impactos ambientais e a adoção de práticas sustentáveis em todas as etapas. A certificação garante que operamos sob um sistema de gestão ambiental robusto e alinhado às melhores práticas globais, melhorando a gestão de recursos naturais e resíduos.

Nossos empreendimentos Invert Campo Belo e Canto obtiveram certificações de sustentabilidade como *Fitwel* e GBC, alinhando a Gafisa às melhores práticas globais. O selo *Fitwel* avalia o impacto dos edifícios na saúde e o bem-estar dos ocupantes, enquanto a certificação *Green Building Council Brasil* (GBC) atesta a conformidade com critérios rigorosos de eficiência energética, gestão de água, e escolha sustentável de materiais.

No âmbito social, nós conquistamos o selo GPTW pelo 3º ano consecutivo e triplicamos as horas de treinamento para desenvolvimento de nossos colaboradores.

Em governança corporativa, atualizamos a Matriz de Risco ESG e agora em 2025 a matriz já integrará riscos mais robustos e específicos, como riscos climáticos e ESG, riscos fiscais e regulatórios, riscos operacionais e de fornecedores, riscos societários e contenciosos.

Para 2025 estimamos, com o empreendimento Allard Oscar Freire, absorver até 5 toneladas de CO₂ por ano. Sua fachada verde, composta por cerca de 250 espécies nativas brasileiras, valorizará a paisagem urbana e contribuirá para a melhoria da qualidade do ar, proporcionando conforto térmico à edificação.

Para o futuro estamos comprometidos com a sustentabilidade, com o objetivo de melhorar a eficiência energética, expandir o uso de energia renovável e otimizar a gestão de resíduos em nossas operações, em direção a uma economia de baixo carbono e na construção de um futuro ainda mais sustentável.

**ISEB3**

CERTIFIED
ISO 9001
ISO 14001



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

AUDITORES INDEPENDENTES

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. De acordo com o Artigo 28, inciso II da Resolução nº 80/22, a Gafisa informa que a BDO Auditores Independentes é a auditoria independente responsável pelas Demonstrações Financeiras da Companhia e de suas controladas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

A Diretoria declara, em atendimento ao artigo 27, §1º, incisos V e VI, da Resolução CVM nº 80/2022, que revisou, discutiu e concorda com as Demonstrações Contábeis contidas neste Relatório e opinião expressa no parecer dos Auditores Independentes referente às mesmas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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 32, 13º andar, Bloco 2, 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).

1.1. Negociação Hotel Chami

Em 30 de novembro de 2023, a Companhia celebrou o Contrato de Compra e Venda de Quotas, por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade da SPE controladora do Hotel Chami ao comprador Altamura Fundo de Investimento em Participações pelo *enterprise value* de R\$280 milhões.

Em 15 de abril de 2024, por iniciativa do comprador, a Companhia celebrou o "distrato ao contrato de compra e venda de quotas" como Altamura Fundo de Investimento em Participações em relação à negociação da SPE controladora do Hotel Chami. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou os saldos da SPE controladora do Hotel Chami como uma operação continuada em suas demonstrações.

1.2. Negociação Controladas

Em 05 de abril de 2024, a Companhia celebrou o Compromisso de Venda das Quotas das suas controladas Lampes Empreendimentos Imobiliários Ltda e Atriax Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo *enterprise value* de R\$170.000, a conclusão dessa negociação teve um impacto positivo de R\$1.405 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais**2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Em 26 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "controladora", 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) e são divulgadas em conjunto com demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras 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) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

As demonstrações financeiras 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 conjunto.

Especificamente as demonstrações financeiras 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).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação**2.1 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação**

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 demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

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

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

2.1.1 Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Gafisa, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas diretas e indiretas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 8.

2.1.2 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.

2.1.3 Impairment

A Companhia efetuou avaliações de impairment feitas em 31 de dezembro de 2024 com base em premissas da data base e não identificou indícios de constituição e provisões de *impairment*. Assim a Companhia não identificou a necessidade de complemento de provisões além daqueles registrados em suas demonstrações do exercício.

2.2. Resumo das principais práticas contábeis**2.2.1. *Julgamentos, estimativas e premissas contábeis***

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, mensuração do custo orçado de empreendimentos, realização e divulgação de impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação**2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.2.1 Julgamentos, estimativa e premissas contábeis—Continuação****a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

b) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos e reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 13). Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

c) Provisão para perdas esperadas em créditos

A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, e os valores são provisionados em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos de suas operações correntes e suas estimativas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.2.2). Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, em linha com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

d) Provisão para garantia

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no exercício de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, regularmente revisada, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

e) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

f) Realização do imposto de renda diferido

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitem a sua utilização total ou parcial.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação**2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.2.1 Julgamentos, estimativa e premissas contábeis—Continuação****g) Provisão de distratos**

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 01 de janeiro de 2018, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliárias.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes é baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

(i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.7);
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes”;
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2 Reconhecimento de receitas e despesas - Continuação

(ii) *Prestação de serviços de construção*

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

(iii) *Operações de permuta*

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do exercício de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (i) (b) descrito anteriormente.

(iv) *Administração de Obras*

No regime de obra por administração ou a preço de custo a responsabilidade do custeio da obra é dos condôminos e a construtora contratada recebe uma taxa de administração pela execução da construção. Os condôminos, através de um comissão de administração, fiscalizam diretamente o andamento da obra, sem qualquer interferência de capital empresarial ou risco econômico que porventura possam afetar a construtora. O reconhecimento da receita e do custo das unidades, ocorre pela venda e transferência da fração ideal do terreno independente do início das obras, conforme mencionado acima, a responsabilidade é dos condôminos.

2.2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas.

A Companhia não utiliza instrumentos financeiros que proporcionem adiantamentos por meio de capital de terceiros aos seus fornecedores, não tendo tal prática em seu fluxo operacional. Da mesma forma, não se identifica esse risco em suas matrizes.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) *Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui instrumentos financeiros derivativos ativos, sendo os mesmos mantidos a valor justo em suas demonstrações, avaliados tempestivamente pela Companhia e apresentados na Nota 17 sobre instrumentos financeiros. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(ii) *Ativos financeiros*

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, custo amortizado e a valor justo por meio de resultados abrangentes. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento, com base no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxo de caixa contratuais.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e instrumentos financeiros derivativos.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação**2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.2.3 Instrumentos financeiros - Continuação****(ii) Ativos financeiros--Continuação****Desreconhecimento (baixa)—Continuação**

- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Para ativos financeiros registrados ao custo, o valor da perda por redução ao valor recuperável corresponde à diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontada pela taxa de retorno atual para um ativo financeiro similar. Essa perda por redução ao valor recuperável não será revertida em exercícios subsequentes.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido por provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

(iii) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no reconhecimento inicial ao custo amortizado ou mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, sem impacto relevante no valor do resgate, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos, apurados pelo critério "pro rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal e fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado (Nota 4.2).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação**2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados**

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, considerando circulante os vencimentos de até um ano.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou ICC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros de 12% ao ano, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.16.

Considerando que o financiamento de seus clientes é parte importante do contexto operacional da Companhia, a reversão do ajuste a valor presente é realizada tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao exercício "pós-chaves".

2.2.6. Imóveis a comercializar

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao valor justo das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.2.2 (iii).

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

2.2.7. Despesas pagas antecipadamente

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.2.8. Terrenos destinados à venda

Os ativos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual. A Administração deve comprometer-se com a venda dentro de um ano a partir da data de classificação.

2.2.9. Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investidas (Nota 8).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação**2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.2.10. Intangível**

- (i) Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente em até cinco anos, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").
- (ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("impairment") é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.
- (iii) Os ativos intangíveis com licenças são avaliados anualmente para fins de recuperabilidade ("impairment").

2.2.11. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**(i) Imposto de renda e contribuição social correntes**

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um exercício em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

A Companhia elabora cronograma esperado de realização do crédito diferido, com base em projeções de geração de resultado tributável e reflete a expectativa de compensação o ativo fiscal ao longo dos próximos anos. Por fim, a constituição e a manutenção dos créditos fiscais diferidos são submetidas à análise e aprovação pelos órgãos de governança da Companhia,

2.2.13. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação**2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.2.14. Outros benefícios a empregados**

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.2.15. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 10).

2.2.16. Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia e são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 10 e Nota 11).

2.2.17. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.

2.2.18. Provisões

- Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra

Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos.

2.2.19. Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas.

2.2.20. Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) e são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

2.2.21. Juros sobre o capital próprio e dividendos

A proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação**2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.2.22. Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído**

O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro (prejuízo) líquido disponível (alocado) aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

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 tivessem sido emitidas durante os respectivos exercícios, utilizando o preço médio ponderado das ações. Em caso de prejuízo, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

2.2.23. Combinação de negócios

As transações de combinação de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Na aquisição de um negócio, a Administração avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis e passivos assumidos, líquidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios, a partir da data de aquisição, deve ser alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

2.2.24. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital e são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou apreciação do capital são registrados como propriedades para investimento e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de variações no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do exercício em que ocorrem.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado.

2.2.25. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo de outras obrigações (Nota 14). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2024, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2024

No exercício corrente, as alterações das IFRSs Accounting Standards abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2024. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ou Novos Pronunciamentos	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1 CPC 26(R1)	Classificação do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1 CPC 26(R1)	Passivo Não Circulante com Covenants	01/01/2024
Alterações à IAS 7 CPC 03(R2)	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16 CPC 03(R2)	Passivo de arrendamento em uma transação de "Sale and Leaseback"	01/01/2024

3.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2025. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. Dentre as alterações e interpretações normativas, espera-se que nenhuma tenha um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, com exceção da IFRS 18, conforme destacado a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 21 CPC 02(R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
IFRS 18 CPC 26(R1) (a)	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
OCPC 10	Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

(a) Embora a IFRS 18 não impacte o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na forma de apresentação e divulgação de determinados elementos.

Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras, no entanto os estudos seguem em andamento.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos (a)	-	368	8.951	12.323
Total caixa e equivalentes de caixa (Nota 17.i.d, 17.ii.a e 17.iii)	-	368	8.951	12.323

(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	
	2024	2023	2024	2023
Fundos de renda fixa (a)	-	54.961	50	55.666
Fundo de investimento em participações (FIP) (a)	8.847	3.585	8.847	6.838
Certificado de depósitos bancários (b)	-	160	1.327	3.468
Aplicações financeiras restritas (c)	8.769	4.534	227.684	132.947
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	17.616	63.240	237.908	198.919
Fundos de investimentos em participações (FIP) (a)	62.707	-	62.707	-
Fundos de investimento não circulante (d)	-	-	106.564	81.106
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	62.707	-	169.271	81.106
Total títulos e valores mobiliários (Nota 17.i.d, 17.ii.a e 17.iii)	80.323	63.240	407.179	280.025

- (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 investimentos em participações.
- (b) Em 31 de dezembro de 2024 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 75% a 101% (75% a 105% em 31 de dezembro de 2023) do Certificado de Depósito Bancário.
- (c) Aplicações financeiras restritas são representadas por, recursos bloqueados judicialmente, em garantias e de patrimônio separado, junto a instituições financeiras, a atualização do saldo segue 100% do Certificado de Depósito Interbancário.
- (d) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia manteve os seguintes ativos por meio de um fundo de investimento no qual não possui controle nem influência significativa: i. Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações. A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 38 – Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de investimento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos no exercício apresentado foi de R\$25.415 (R\$438 em 2023) (Nota 21).

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Clientes de incorporação e venda de imóveis	284.619	285.892	1.070.268	776.184
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(2.526)	(2.662)	(2.644)	(3.878)
(-) Provisão para distratos	(35.966)	(16.087)	(40.470)	(32.956)
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(16.475)	(18.948)
Clientes de serviços e construção e outros (b)	259.914	248.937	60.304	78.190
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 17.i.d e 17.ii.a)	506.041	516.080	1.070.983	798.592
Circulante	462.364	469.032	812.755	712.035
Não circulante	43.677	47.048	258.228	86.557

- (a) Para o cálculo de desconto do valor presente foi utilizada uma taxa média líquida de 6,18% no exercício findo de 31 de dezembro de 2024 (10,31% dezembro de 2023).
- (b) Do total apresentado na rubrica na controladora, R\$229.360 refere-se a operação entre empresas controladas do grupo (R\$239.478 dezembro de 2023).

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas:				
Até 90 dias (a)	3.393	666	17.866	55.157
De 91 a 180 dias	3.539	544	47.018	15.254
Acima de 180 dias	108.026	217.091	183.395	332.262
A vencer:	114.958	218.301	248.279	402.673
2024	-	287.106	-	410.050
2025	347.406	12.952	562.699	21.181
2026	79.148	12.298	229.836	16.287
2027	2.175	2.973	41.840	2.473
2028 em diante	846	1.199	47.918	1.710
	429.575	316.528	882.293	451.701
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(16.475)	(18.948)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(38.492)	(18.749)	(43.114)	(36.834)
	506.041	516.080	1.070.983	798.592

- (a) A variação sobre o montante de vencidos até 90 dias, deve-se principalmente a conclusão do processamento do fluxo de repasse das unidades junto aos bancos e cartórios, referente aos empreendimentos entregues dentro do exercício.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada 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 2022	(36.816)	(61.013)	21.054	58.729
Adições (Nota 19)	(5.315)	(12.207)	3.039	11.750
Baixas / Reversões (Nota 19)	23.382	36.386	(11.535)	(43.663)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(18.749)	(36.834)	12.558	26.816
Adições (Nota 19)	(19.743)	(23.643)	13.786	17.212
Baixas / Reversões (Nota 19)	-	17.363	-	(12.055)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(38.492)	(43.114)	26.344	31.973

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	120.415	202.445	636.714	1.178.226
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(9)	(9)	(9)	(9)
(-) Ajuste a valor presente	(3)	(10)	(7)	(78)
Imóveis em construção (Nota 26)	38.499	52.237	906.771	833.515
Unidades concluídas	37.510	44.545	265.136	384.360
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(5.452)	(6.413)	(9.921)	(22.736)
Provisão para distratos (Nota 5)	26.344	12.558	31.973	26.816
Total imóveis a comercializar	218.266	305.353	1.830.657	2.400.094
Circulante	85.396	136.697	1.461.901	1.737.196
Não circulante	132.870	168.656	368.756	662.898

Durante o exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(8.975)	(35.745)
Reversão (a)	2.553	13.000
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(6.422)	(22.745)
Reversão (a)	961	12.815
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(5.461)	(9.930)

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.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos a fornecedores	3.277	32.747	34.970	68.821
Valores a Receber por Venda de Investimento (a)	14.000	-	14.000	-
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	10.876	12.402	25.962	22.994
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	71.189	71.977	76.653	77.517
Valor sentença arbitral (b)	73.953	54.166	134.566	114.779
Créditos à receber ativos jurídicos (c)	119.990	-	119.990	-
Seguros diferidos	2.177	1.775	2.398	2.245
Outros ativos	7.913	7.914	49.494	34.373
Total demais ativos	303.375	180.981	458.033	320.729
Circulante	159.520	108.816	285.444	242.405
Não circulante	143.855	72.165	172.589	78.324

(a) A variação no exercício refere-se a conclusão da operação de venda das SPEs. (Nota 1.2)

(b) 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 2024.

(c) Valor refere-se a créditos reconhecidos judicialmente em decisões que transitaram em julgado, constituindo títulos executivos judiciais em favor da Companhia.

Notas Explicativas
Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(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 exercício		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial	
Controladas		2024	2023	2024	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Gafisa Propriedades Incorporação Administração S/A	-	100%	100%	1.310.427	473.348	837.079	659.341	89.520	109.771	837.079	659.341	89.520	109.771	-	-	-
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	100%	100%	269.553	56	269.497	269.529	(32)	297	269.497	269.529	(32)	297	-	-	-
Gafisa Rio Serviços Imobiliários Ltda	-	100%	100%	926.874	822.745	104.129	192.712	(88.583)	(73.552)	123.851	192.739	(68.861)	(73.524)	-	-	-
Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	275.540	205.886	69.654	63.173	6.481	(2.588)	69.654	63.173	6.481	(2.588)	-	-	-
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	87.851	20.758	67.093	67.099	421	2.155	67.093	67.099	(505)	2.155	-	-	-
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	73.977	14.216	59.761	68.465	(8.704)	6.557	59.761	68.465	(8.704)	6.557	-	-	-
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	53.805	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-	-
Gdu Loteamentos Ltda	-	100%	100%	53.066	3.903	49.163	62.856	(5.277)	(6.774)	49.163	62.856	(5.277)	(6.774)	-	-	-
Gafisa Spe 81 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	48.683	2.778	45.904	47.627	(1.723)	(835)	45.904	47.627	(1.723)	(835)	-	-	-
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	44.769	724	44.045	44.045	(1)	(1)	44.045	44.045	(1)	(1)	-	-	-
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	100%	100%	132.252	91.629	40.623	53.058	(12.435)	(2.562)	40.623	53.058	(12.435)	(2.562)	-	-	-
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	100%	100%	93.609	58.808	34.802	37.301	(2.499)	(4.622)	34.802	37.301	(2.499)	(4.622)	-	-	-
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	40.139	9.515	30.624	30.487	4	(4)	30.624	30.487	4	(4)	-	-	-
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	100%	100%	170.514	144.714	25.800	40.078	(14.277)	(2.688)	25.800	40.078	(14.277)	(2.688)	-	-	-
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	25.851	261	25.589	25.649	(60)	-	25.589	25.649	(60)	-	-	-	-
Aurigal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	53.518	29.984	23.534	23.658	(124)	(83)	23.534	23.658	(124)	(83)	-	-	-
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliários S/A	-	100%	100%	20.825	990	19.835	19.832	4	(122)	19.835	19.832	4	(122)	-	-	-
Plewades Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	143.060	124.231	18.829	24.946	(6.117)	(2.461)	18.829	24.946	(6.117)	(2.461)	-	-	-
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	100%	100%	39.833	21.753	18.081	18.195	(115)	(3.672)	18.081	18.195	(115)	(3.672)	-	-	-
Novum Directiones - Investimentos E Participações S/A	-	100%	100%	404.510	387.222	17.288	16.193	1.095	(46.484)	17.288	16.193	1.095	(46.484)	-	-	-
Gafisa Spe 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	17.984	1.787	16.197	16.198	(1)	7	16.197	16.198	(1)	7	-	-	-
Nunkis Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	40.225	25.298	14.927	13.536	48	(10)	14.927	13.536	48	(10)	-	-	-
Cunha Gago Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	13.807	1.430	12.377	-	(315)	-	12.377	-	(315)	-	-	-	-
Hugarias Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	22.651	10.951	11.699	25.407	(13.708)	(7.826)	11.699	25.407	(13.708)	(7.826)	-	-	-
Gafisa Spe 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	17.357	5.793	11.564	12.081	(517)	(1.484)	11.564	12.081	(517)	(1.484)	-	-	-
Gafisa Spe 134 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	12.888	1.891	10.996	8.523	(372)	(73)	10.996	8.523	(372)	(74)	-	-	-
Gafisa 80 Participações S/A	-	100%	100%	11.905	3.533	8.372	8.454	(81)	(93)	8.372	8.454	(81)	(93)	-	-	-
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	9.996	2.452	7.544	7.782	296	452	7.544	7.782	296	452	-	-	-
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	7.885	471	7.414	7.414	-	222	7.414	7.414	-	222	-	-	-
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	100%	100%	72.913	66.485	6.428	8.578	(2.149)	(6.092)	6.428	8.578	(2.149)	(6.092)	-	-	-
Upcon Spe 18 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	100%	100%	6.954	1.035	5.919	5.966	(47)	-	5.919	5.966	-	-	-	-	-
Maraville Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	7.385	2.061	5.325	7.319	(1.995)	38	5.325	7.319	(1.995)	38	-	-	-
Gafisa Vendas Interm. Imobiliária Ltda	-	100%	100%	33.304	28.165	5.139	4.943	196	3.537	5.139	4.943	-	3.537	-	-	-
Upcon Spe 4 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	100%	100%	3.788	5	3.783	3.783	-	-	3.783	3.783	-	-	-	-	-
Upcon Spe 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	3.821	355	3.466	-	-	-	3.466	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 133 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	27.676	24.394	3.282	3.645	(362)	(200)	3.282	3.645	(362)	(200)	-	-	-
Ajuste Ocpc01 - Juros Capitalizados(D)	(a)	0%	100%	-	-	-	-	-	-	155.370	133.287	22.083	32.052	-	-	-
Outros	-	0%	100%	81.367	44.289	37.079	82.755	(1.210)	(38.470)	36.298	81.783	(1.381)	(36.610)	-	-	-
Subtotal Controladas				4.660.562	2.633.917	2.026.646	2.034.433	(62.639)	(77.660)	2.181.235	2.166.775	(21.931)	(43.721)	-	-	-

Notas Explicativas
Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

8. 1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

(i) Informações de controladas e controladas em conjunto e coligadas -- Continuação

																Controladora	Consolidado
		Participação no capital social %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial		
Controladas em conjunto		2024	2023	2024	2024	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Gafisa E Ivo Rizzo Spe-47 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	99.868	1.409	98.458	98.229	230	1.022	78.767	78.584	184	817	78.767	78.584	184	817
Sítio Jatiuca Emp. Imob. Spe Ltda	-	50%	50%	36.692	3.797	32.894	32.657	237	(1.233)	16.447	16.329	118	(616)	16.447	16.329	118	(616)
Fit 13 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50%	50%	22.452	1.263	21.189	21.190	(1)	192	10.594	10.595	-	97	10.594	10.595	-	97
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	50%	50%	19.111	(681)	19.792	19.810	(18)	8.156	9.896	9.905	(9)	4.078	9.896	9.905	(9)	4.078
Atins Emp. Imob.S Ltda.	-	50%	50%	17.394	1.013	16.380	16.370	10	(66)	8.190	8.185	5	(33)	8.190	8.185	5	(33)
Gafisa Spe 55 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	8.817	3.762	5.055	7.116	(2.060)	(188)	4.044	5.693	(1.648)	(151)	4.044	5.693	(1.648)	(151)
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	-	50%	50%	8.008	2.443	5.565	5.666	(60)	110	2.783	2.833	(50)	66	2.783	2.833	(50)	66
Gafisa Spe 40 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	6.114	591	5.524	6.119	(595)	669	2.762	3.059	(298)	335	2.762	3.059	(298)	335
Parque Águas Empr. Imob. Ltda.(A)	-	50%	50%	5.200	770	4.430	-	(17)	-	2.215	-	(7)	-	2.215	-	(7)	-
Outros	-	-	-	30.024	13.362	16.664	27.768	324	1.041	6.920	13.316	140	407	48.929	50.949	4.044	326
Subtotal Controladas em Conjunto				253.680	27.729	225.951	234.925	(1.950)	9.703	142.618	148.499	(1.565)	5.000	184.627	186.132	2.339	4.919
Coligadas														-	-	-	-
Città Ville Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%	3.663	446	3.217	3.647	(430)	701	1.608	1.824	(215)	349	1.608	1.824	(215)	349	
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda	50%	45%	1.155	130	1.025	1.036	(11)	(1)	461	466	(5)	-	461	466	(5)	-	
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	738	734	2	3	
Subtotal Coligadas				4.818	576	4.242	4.683	(441)	700	2.069	2.290	(220)	349	2.807	3.024	(218)	352
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas				4.919.060	2.662.222	2.256.839	2.274.041	(65.030)	(67.257)	2.325.922	2.317.564	(23.716)	(38.372)	187.433	189.156	2.121	5.271
Provisão para passivo a descoberto (f)																	
Jose Homero Spe Empreendi	100%	100%	42.555	83.358	(40.802)	(34.298)	(6.504)	(21.156)	(40.802)	(34.299)	(6.504)	(21.156)	-	-	-	-	
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	9.530	44.783	(35.253)	6.335	(44.985)	(1.684)	(35.254)	6.335	(44.985)	(1.684)	-	-	-	-	
Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1.863	32.049	(30.185)	(37.766)	7.581	(16.336)	(30.185)	(37.766)	7.581	(16.336)	-	-	-	-	
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	50%	50%	1.934	18.085	(16.151)	(16.120)	(22)	(512)	(8.075)	(8.060)	(11)	(256)	(8.075)	(8.060)	(11)	(256)	
Upcon Spe 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	3.704	11.001	(7.297)	(5.384)	(1.912)	(5.080)	(7.297)	(5.384)	(1.912)	(5.080)	-	-	-	-	
Upcon Spe 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	21	6.146	(6.125)	-	-	-	(6.125)	-	-	-	-	-	-	-	
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	100%	50%	2.621	12.171	(9.550)	(9.508)	(26)	(362)	(4.775)	(4.754)	(13)	(181)	(4.775)	(4.754)	(13)	(181)	
Yankir Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	100%	4.658	8.407	(3.748)	-	-	-	(3.748)	-	-	-	-	-	-	-	
Gafisa Spe-48 S/A	100%	80%	3.141	7.617	(4.475)	-	(7.213)	-	(3.580)	-	(5.771)	-	(3.580)	-	(5.771)	-	
Gafisa Spe- 130 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	100%	7.106	10.571	(3.465)	(2.894)	(571)	(660)	(3.465)	(2.894)	(571)	(660)	-	-	-	-	
Yankir Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	3.000	(3.000)	(3.000)	-	-	(3.000)	(3.000)	-	-	-	-	-	-	
Outros	100%	0%	69.589	86.628	(17.044)	(17.225)	(16.150)	(14.816)	(16.713)	(16.544)	(18.685)	(17.879)	(18.027)	(9.810)	(10.779)	13.488	
Total provisão para passivo descoberto				146.722	323.816	(177.095)	(133.498)	(69.802)	(77.831)	(163.019)	(120.004)	(70.871)	(80.457)	(34.457)	(22.624)	(16.574)	13.051
Ágio fundamentado por mais valia de estoques (b)										15.141	13.345	-	-	-	-	-	
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	57.561	-	-	-	-	-	
Ágio por Rentabilidade Futura - Perú e CG3500 (d)										-	-	-	-	-	51.101	-	
Ágio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (f)										-	-	-	-	93.845	93.845	-	
Total de Investimentos (g)				2.466.007	2.416.706	(23.716)	(23.716)	(38.372)	(38.372)	309.513	362.337	2.121	5.271				
Total equivalência patrimonial										(94.587)	(118.829)					(14.453)	18.322

Notas Explicativas
Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(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 e controladas em conjunto e coligadas -- 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. No exercício findo dezembro de 2024, a Companhia efetuou a reclassificação do terreno Perró para a rubrica de propriedade para investimentos em função da alteração do seu uso (Nota 8.2). e concluiu a venda do terreno CG3500.
- (e) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota12).
- (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 demonstrações financeiras, 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Caixas e Equivalente de Caixa	165.214	(25.589)	8.511	12.989	151	463
Ativo Circulante	3.164.929	5.223.739	116.880	123.862	2.349	2.665
Ativo Não Circulante	1.560.884	1.477.118	135.896	138.317	2.469	2.465
Passivo Circulante	2.093.147	3.790.193	19.926	20.255	576	447
Passivo Não Circulante	586.299	876.231	6.900	6.999	-	-
Receita Líquida	908.710	695.482	3.789	4.390	-	123
Custos operacionais	(855.331)	(661.906)	(115)	(2.477)	(3)	4
Depreciação e Amortização	(2.650)	(3.664)	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(90.853)	(39.582)	487	414	78	4
Resultado de IR e Contribuição Social	6.378	(35.189)	(141)	(3.426)	(21)	-
Resultado Operação Continuada	(42.918)	(75.515)	(1.950)	9.703	(441)	700
Resultado Operação Descontinuada	-	-	-	-	-	(2.145)

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	2.416.706	2.435.150	362.337	394.965
Equivalência patrimonial	(23.716)	(38.372)	2.121	3.125
Integralização (redução) capital	86.997	61.353	(1.000)	(41.213)
Venda de Participação em SPEs Controladas (a)	(29.810)	-	-	-
Dividendos	134	-	(5.916)	-
Baixa do Ágio Investimentos CG3500	-	-	(43.688)	-
Baixa do Ágio Alocado em Estoque	(12.583)	(30.800)	-	-
Outros Investimentos	28.279	(10.625)	(4.341)	5.460
Saldo final	2.466.007	2.416.706	309.513	362.337

(a) Baixa do movimento de Investimento no exercício referente a venda de participação integral em sociedade controlada classificada como Ativo Mantido para Venda, de acordo com o CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

8. Investimentos -- Continuação

8.2 Propriedades para investimento

O valor justo da propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2024 foi calculado com base em uma avaliação conduzida naquela data 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve movimentação conforme a seguir:

	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2023	-	88.262
Adições	-	-
Alienação	-	(8.430)
Aumento no valor justo durante o exercício	-	5.559
Em 31 de dezembro de 2023	-	85.391
Adições		
Unidade comerciais (a)	4.190	9.312
Terreno (b)	-	319.775
Alienação	-	-
Aumento no valor justo durante o exercício (Nota 20)	2.448	85.074
Em 31 de dezembro de 2024	6.638	499.552
Unidades comerciais	6.638	102.640
Terrenos	-	396.912

(a) Refere-se a unidade comercial em São Paulo com o propósito de auferir receita de aluguel

(b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia, em conexão com seu plano estratégico de manter determinados ativos mantidos com o propósito econômico de valorização de capital, e a luz do CPC 28 - Propriedade para investimentos, alterou sua política contábil em relação ao terreno Costa do Perú, efetuando a reclassificação para a rubrica de propriedades para investimentos. Os custos anteriormente registrados nas rubricas Imóveis a Comercializar (Nota 6), Intangível (Nota 9) e Investimentos (Nota 8.1) foram incorporados a propriedade para investimentos, adicionando-se o valor justo calculado por especialista externo independente no montante de R\$77.610.

9. Intangível

	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2023	6.433	190.240
Adições	5.363	8.120
Amortização	(1.729)	(1.362)
Baixa	(7.188)	(9.221)
Em 31 de dezembro de 2023	2.879	187.777
Adições	2.076	2.116
Amortização	(1.039)	(1.100)
Baixa	(2.652)	(5.218)
Transferência (Nota 8.2)	-	(161.271)
Em 31 de dezembro de 2024 (a)	1.264	22.304

(a) Em 31 de dezembro de 2024, os montantes totais de intangíveis foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável ("impairment"). Para essas demonstrações financeiras a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

10. Empréstimos e financiamentos

Tipo de Operação	Vencimento final	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2024	2023	2024	2023
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Dezembro 2029	TR + 7% a 16% / CDI + 4,3%	266.930	275.060	283.956	289.682
Cédula de Crédito Bancário - CCB e Certificado de Recebíveis Imobiliários	Setembro 2029	CDI + 2,38% a 12,68% / INCC+ 7,85% a 13%	233.626	73.380	796.360	840.880
Nota Comercial (ii)	Agosto 2029	CDI + 6,5% a 19,56% / INCC + 10% a 10,5%	63.381	49.325	237.758	161.199
Outras operações			70.577	49.623	80.681	58.618
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 17.i.d, 17.ii.a e 17.iii)			634.514	447.388	1.398.755	1.350.379
Circulante			423.019	379.165	849.150	596.210
Não circulante			211.495	68.223	549.605	754.169

- (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 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo apresentado refere-se ao saldo incontroverso em discussão judicial.
- (ii) Notas Comerciais são instrumentos de dívida emitidos pela Companhia e regulados pela B3.

Índices

- Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- Índice de preços no consumidor Amplo (IPCA);
- TR - Taxa Referencial (TR).

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	379.165	-	596.210
2025	423.019	47.533	849.150	566.809
2026	162.156	16.501	494.688	31.861
2027	10.000	4.189	10.000	155.499
2028 em diante	39.339	-	44.917	-
	634.514	447.388	1.398.755	1.350.379

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo Inicial	447.388	504.733	1.350.379	1.411.520
Adições	339.114	47.606	764.290	455.638
Pagamento Principal	(129.472)	(88.380)	(584.229)	(332.454)
Pagamento de Juros	(22.516)	(16.571)	(131.685)	(184.325)
Saldo Atual	634.514	447.388	1.398.755	1.350.379

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas. Em 31 de dezembro de 2024, a companhia está adimplente com índices dos covenants.

Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

	2024	2023
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	Dívida quitada	2,93
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽²⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	42,76%	55,03%
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	57,68%	72,06%

(¹) Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela a apropriar e não demonstrada no Balanço Patrimonial.

(²) Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

10. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$792.365 (R\$1.003.892 em 31 de dezembro de 2023).

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Total dos encargos financeiros no exercício	40.472	94.709	226.425	284.251
Encargos financeiros capitalizados (Nota 27.i)	(2.766)	(6.214)	(164.619)	(187.449)
Subtotal (Nota 21)	37.706	88.495	61.806	96.802
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"				
Saldo inicial no exercício	66.074	89.268	272.498	277.236
Encargos financeiros capitalizados	2.766	6.214	164.619	187.449
Encargos financeiros referente a venda de ativos	-	-	(87.330)	-
Encargos apropriados ao resultado (Nota 20)	(27.159)	(29.408)	(169.715)	(192.187)
Saldo final	41.681	66.074	180.072	272.498

11. Debêntures

Programa / emissões	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
			2024	2023	2024	2023
Décima Sétima emissão (a)	100% CDI	dezembro-24	342.102	311.591	342.102	311.591
Décima Oitava emissão (i)	CDI + 4,5%	novembro-27	8.421	16.599	8.421	16.598
Debênture 365ª e 391ª (iii)	CDI + 6,5%	março-25	-	-	19.287	66.205
Debênture 440ª (iii)	IPCA + 6,5%	agosto-31	-	-	80	59.959
Debênture 39ª (iv)	IPCA + 6,5%	agosto-31	-	-	44.976	19.014
Debênture simples (v)	IPCA + 10,5%	maio-31	-	-	69.997	9.799
Total debêntures (Nota 17.i.d, 17.ii.a, 17.iii e 17.ii)			350.523	328.190	484.863	483.166
Circulante			345.470	312.321	440.361	389.454
Não circulante			5.053	15.869	44.502	93.712

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17ª emissão de debêntures, conversíveis mandatoriamente em ações ordinárias, em duas séries. O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - é equivalente, em valores atuais, à cotação de R\$19,04, ainda a serem computados juros e correção monetária, a emissão é de espécie quirográfaria no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detém os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de dezembro de 2024, o montante da mensuração do valor justo da operação é de R\$324.359 (R\$157.160 em 31 de dezembro de 2023) (Nota 17 (i)(d). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI. Em 12 de fevereiro de 2025, a Companhia divulgou um comunicado ao mercado informando a revogação de liminar que suspendia a conversibilidade das debêntures, entre outros itens (nota 28).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração da dívida	Total da Amortização
	-	-	-
(i)	11.445	1.867	13.312
(ii)	9.081	1.803	10.884
(iii)	47.088	7.306	54.394
(iv)	17.373	4.044	21.417
(v)	23.053	3.592	26.645
	108.040	18.612	126.652

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo Inicial	328.190	174.185	483.166	444.776
Adições	33.625	187.160	128.349	220.353
Pagamento Principal	(9.081)	(27.164)	(108.040)	(153.500)
Pagamento de Juros	(2.211)	(5.991)	(18.612)	(28.463)
Saldo Atual	350.523	328.190	484.863	483.166

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	312.321	-	389.454
2025	345.470	541	440.361	1.757
2026	5.053	15.328	20.760	35.847
2027 em diante	-	-	23.741	56.108
	350.523	328.190	484.863	483.166

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Debêntures -- Continuação

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas restritivas para as operações de debêntures na data de emissão dessas demonstrações financeiras. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas estão apresentados a seguir:

	2024	2023
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	Dívida quitada	2,93

⁽¹⁾ Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela a apropriar e não demonstrada no Balanço Patrimonial.

12. Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Aquisição de participações (a)	-	-	11.692	80.661
Adiantamento para futuras negociações	-	-	-	20.000
Obrigações por administração de obra	5.962	-	5.962	-
Obrigações com Investidores (b) (c)	-	-	168.492	252.429
Notas Promissórias (d)	-	-	66.414	107.794
Provisões multa sobre atraso de obras	8	725	7.642	4.777
Distratos a pagar e Provisão de Distratos	43.829	44.153	78.781	77.449
Provisão para garantia	13.705	13.947	26.615	26.739
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	26.322	12.025	43.521	19.859
Provisão para passivo a descoberto (Nota 8 (e))	163.019	120.004	34.493	22.624
Fornecedores de longo prazo (Nota 17.i)	649	144	10.470	1.473
Outros passivos (e)	35.544	30.563	45.464	6.993
Total outras obrigações	289.038	221.561	499.546	620.798
Circulante	261.340	207.805	313.283	433.620
Não Circulante	27.698	13.756	186.263	187.178

(a) Rubrica referente à valores de unidades negociadas para a aquisição da Bait Inc.
(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. A 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) Variação em função da reclassificação dos saldos das controladas disponíveis para venda, conforme Nota 1.2.
(d) A rubrica refere-se a obrigações de pagamento que poderão ser convertidas em participações dos credores aos projetos que estão relacionadas, o montante é atualizado à uma taxa média de 14,4% a.a. com o vencimento final entre mai/27.
(e) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

13. 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 exercício findo em 31 de dezembro 2024, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	229.976	17	3.807	233.800
Complemento de provisão (Nota 20)	52.458	-	-	52.458
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(56.145)	-	(3.308)	(59.453)
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	226.289	17	499	226.805
Complemento de provisão (Nota 20)	37.061	-	-	37.061
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(58.340)	(15)	880	(57.475)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	205.010	2	1.379	206.393
Circulante	74.946	-	-	74.946
Não circulante	130.064	2	1.379	131.447
Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	231.257	17	3.808	235.082
Complemento de provisão (Nota 20)	66.010	-	-	66.010
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(61.024)	-	(3.305)	(64.330)
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	236.243	17	503	236.763
Complemento de provisão (Nota 20)	39.179	-	-	39.179
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(59.940)	(14)	876	(59.078)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	215.483	3	1.379	216.864
Circulante	85.418	-	-	85.418
Não circulante	130.065	3	1.379	131.446

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

13. Provisões para demandas judiciais e compromissos --Continuação

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$71.189 (R\$71.977 em 2023) na controladora, e R\$76.653 (R\$77.517 em 2023) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Processos cíveis	28.972	29.479	34.393	34.936
Processos tributários	37.127	36.844	37.128	36.923
Processos trabalhistas	5.090	5.654	5.132	5.658
Total (Nota 7)	71.189	71.977	76.653	77.517

(i) Risco ambiental

Considerando a diversidade da legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal, que pode restringir ou impedir o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, a Companhia efetua análise de todos os riscos ambientais, incluindo a eventual existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, vegetação e a proximidade do terreno em relação a áreas de preservação permanente, de modo a mitigar riscos no desenvolvimento dos empreendimentos, durante o processo de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

(a) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2024 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 possível foi de R\$935.236 (R\$742.312 em 2023) na controladora e R\$1.041.597 (R\$807.757 em 2023) 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 exercício deve-se ao aumento no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Processos cíveis (a)	600.429	455.407	665.107	499.158
Processos tributários (b)	294.300	228.511	323.466	244.922
Processos trabalhistas (c)	40.507	58.394	53.024	63.677
Total	935.236	742.312	1.041.597	807.757

- (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 contra prestadores de serviços, nas 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.

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 10 e 11, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de três conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R\$113 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em dezembro de 2025. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$3.480 considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

		Consolidado
Estimativa de pagamentos		2024
2024		367
2025		1.526
2026		1.587
		3.480

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

14. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Obrigações por compra de imóveis	Dez/2026	7.744	12.006	194.190	92.424
Ajuste a valor presente		(233)	(694)	(244)	(810)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		8.004	31	61.189	42.578
Permuta física – Terrenos (Nota 27.i)		28.700	28.753	107.605	157.040
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 17.i.d e 17.ii.a)		44.215	40.096	362.740	291.232
Circulante		30.015	25.896	181.101	190.017
Não circulante		14.200	14.200	181.639	101.215

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	25.896	-	190.017
2025	30.016	14.200	181.101	99.129
2026	14.199	-	181.639	2.086
	44.215	40.096	362.740	291.232

15. Patrimônio líquido

15.1 Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou os seguintes aumentos de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Quantidade de ações subscritas	Aumento de Capital	Preço unitário
17/jan/24	6.016.070	42.233	7,02
21/fev/24	4.350	30	7,02
20/mar/24	43.145	303	7,02
17/abr/24	84	1	7,02
22/abr/24	20.111.432	158.075	7,86
03/jun/24	1.000	7	7,02
23/set/24	26.493.006	84.778	3,20
	52.669.087	285.427	

Desta forma, em 31 de dezembro de 2024 o capital da Companhia era de R\$ 1.701.599 (R\$1.416.172 em 2023), representado por 115.936.297 (63.267.210 ações em 2023) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 32.913 ações ordinárias (32.913 em 2023) eram mantidas em tesouraria.

				(*) Valor de mercado em R\$ mil		Valor contábil R\$ mil	
				2024	2023	2024	2023
Quantidade	Preço médio ponderado	% Sobre ações em circulação					
Total	32.913	79,9673	0,03%	39	582	2.632	2.632

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2024 de R\$1,18 (R\$10,40 em 2023) 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 2022	37.884
Subscrição de ações	22.251
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	3.132
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2023	63.267
Subscrição de ações	52.669
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2024	115.936
Média ponderada das ações em circulação (Nota 24)	92.948

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Patrimônio líquido -- Continuação

15.2 Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto de renda. (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas.

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2024

Em função do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a alocação dos recursos foi realizada da seguinte maneira:

Saldo de resultados acumulados de 2022	-
Resultado líquido do exercício em 2023	(195.310)
Absorção de reservas de lucros a realizar	160.272
Saldo de prejuízos acumulados de 2023	(35.038)
Resultado líquido do exercício em 2024	(40.577)
Saldo de prejuízos acumulados de 2024	(75.615)

15.3 Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (Nota 20) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Controladora e consolidado	2024	2023
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	(5)	(320)
Total despesas com outorga de ações (Nota 20)	(5)	(320)

Durante o exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a movimentação das opções em circulação está sumarizada a seguir:

	2024		2023	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opções em circulação no início do exercício	324.755	53,10	324.755	53,10
Opções expiradas	(324.755)	53,10	-	-
Opções em circulação no final do exercício	-	-	324.755	53,10

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

Os modelos utilizados pela Companhia para precificação das opções outorgadas são o modelo Binomial para as opções tradicionais e o modelo MonteCarlo para as opções sob o formato de Restricted Stock Options . Em 31 de dezembro de 2024 não há planos vigentes, considerando as opções expiradas em 2024.

16. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das Operações Continuadas	280	(191.216)	(4.716)	(61.208)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(95)	65.013	1.603	20.811
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	-	-	(15.332)	(5.742)
Equivalência patrimonial	(32.160)	(40.402)	(4.915)	(4.108)
Plano de opções de ações	-	669	-	560
Outras diferenças permanentes	26.022	(9.744)	23.233	(5.734)
Créditos Fiscais não constituídos	41.801	457	51.604	(12.582)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(76.425)	(20.087)	(92.201)	(15.164)
Total	(40.857)	(4.094)	(36.008)	(21.959)
Despesas de imposto corrente	(90)	(971)	(18.760)	(26.347)
Despesas de imposto diferido	(40.766)	(14.739)	(17.248)	4.387

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

16. Imposto de renda e contribuição social -- Continuação

(i) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia realizou em 31 de dezembro de 2024, estudo tributário, com objetivo de avaliar a realização de saldos de impostos diferidos. A avaliação anual 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 financeiras a Companhia reavaliou as premissas utilizadas e os indicadores internos e externos relacionados e não identificou a necessidade de reconhecimento de perda sobre os créditos diferidos registrados.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladoria		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	70.173	77.114	70.587	77.499
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	13.718	10.435	13.792	10.557
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	239.851	238.075	239.952	238.176
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	4.806	4.788	4.806	4.788
Demais efeitos	1.268	(3.384)	2.346	(3.437)
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	582.672	512.302	647.632	551.039
	912.489	839.330	979.114	878.622
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(888.445)	(812.020)	(932.995)	(840.793)
	(888.445)	(812.020)	(932.995)	(840.793)
Passivo				
Deságios	(1.448)	(1.448)	(6.618)	(2.756)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(78.752)	(38.866)	(78.752)	(38.808))
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(25.771)	(28.156)	(93.058)	(112.736)
	(105.971)	(68.470)	(156.688)	(154.300)
Total líquido	(81.927)	(41.160)	(132.309)	(116.471)

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

	Controladora					
	2024			2023		
	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.814.833	1.814.833	-	1.557.587	1.557.587	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	453.708	163.336	617.044	389.397	140.183	529.580
Crédito fiscal reconhecido	25.273	9.098	34.372	12.705	4.573	17.278
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	442.435	154.238	582.672	376.392	135.610	512.302
	Consolidado					
	2024			2023		
	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	2.014.943	2.014.943	-	1.751.733	1.751.733	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	503.736	181.345	685.081	437.933	157.656	595.590
Crédito fiscal reconhecido	37.915	13.649	51.565	32.758	11.793	44.551
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	465.821	167.695	647.632	405.175	145.863	551.039

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Créditos a Receber participação de capital (a)	-	-	156.869	161.547
Instrumentos debênture conversível (Nota 11)	324.359	157.160	324.359	157.160
Total instrumentos financeiros	324.359	157.160	481.228	318.707
Circulante	324.359	157.160	324.359	318.707
Não circulante	-	-	156.869	-

(a) O valor justo do ativo foi determinado com base no método de fluxo de caixa descontado, conforme avaliação realizada por avaliador independente. O cálculo considera a projeção dos fluxos de caixa futuros do ativo, descontados a uma taxa de desconto equivalente ao custo de capital próprio (Ke) nominal de 16,90%, refletindo o risco associado ao ativo, as condições de mercado e os parâmetros financeiros aplicáveis. Para a determinação do valor residual, foi adotada a metodologia de perpetuidade, assumindo que, após o período projetado, o ativo continuará gerando fluxos de caixa constantes ou com crescimento sustentável no longo prazo.

A Companhia e suas controladas mantêm 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:

(i) Considerações sobre riscos

(a) 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 exercício de construção. Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(b) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui um instrumento derivativo referente à sua 17ª emissão de debêntures, onde a liquidação da operação será mandatoriamente em conversão de ações da Companhia, essa operação foi iniciada em dezembro de 2021. O instrumento é avaliado a mercado em cada uma das datas base de encerramento dos exercícios a fim de manter o instrumento a valor justo em suas demonstrações. Desde sua emissão, o derivativo apresentou impactos positivos no resultado da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o impacto no resultado foi de R\$ 167.200 (Nota 21) (R\$ 85.338 em 31 de dezembro de 2023). As variações apresentados por esse instrumento derivativo estão diretamente atreladas ao valor da ação da Companhia, sendo os valores das ações para os respectivos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 de R\$ 1,18 e R\$ 5,90, respectivamente. No momento da emissão do instrumento derivativo e das debêntures, o preço da ação para conversão foi fixado em R\$ 19,04. Adicionalmente, em 12 de fevereiro de 2025, a Companhia divulgou um comunicado ao mercado informando a revogação de liminar que suspendia a conversibilidade das debêntures, entre outros itens (nota 28).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não contratou novos instrumentos financeiros derivativos.

(c) 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 10 e 11. 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”.

(d) 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 ao seus fornecedores, não havendo a prática em seu fluxo operacional assim como também não há esse risco identificado em suas matrizes.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do 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 10 e 11).

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

17 Instrumentos Financeiros – Continuação

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

Controladora					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	423.019	211.495	-	-	634.514
Debêntures (Nota 11)	345.470	5.053	-	-	350.523
Fornecedores	14.912	649	-	-	15.561
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	30.015	14.200	-	-	44.215
	813.416	231.397	-	-	1.044.813
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	17.616	62.707	-	-	80.323
Instrumentos Debênture Conversível (Nota 17)	324.359	-	-	-	324.359
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	462.364	43.677	-	-	506.041
	804.339	106.384	-	-	910.723
Consolidado					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	849.150	549.605	-	-	1.398.755
Debêntures (Nota 11)	440.361	44.502	-	-	484.863
Fornecedores	88.269	10.470	-	-	98.739
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	181.101	181.639	-	-	362.740
	1.558.881	786.216	-	-	2.345.097
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	246.859	169.271	-	-	416.130
Instrumentos Debênture Conversível (Nota 17)	324.359	-	-	-	324.359
Créditos a Receber participação de capital (Nota 17)	-	156.869	-	-	156.869
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	812.755	258.228	-	-	1.070.983
	1.383.973	584.368	-	-	1.968.341

(i) Considerações sobre riscos

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 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

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	-
Créditos a Receber participação de capital	-	-	-	-	156.869	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	80.323	-	-	407.179	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 17)	-	324.359	-	-	324.359	-
Hierarquia de Valor Justo						
Em 31 de dezembro de 2023	Controladora			Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros	-	-	-	-	-	-
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	368	-	-	12.323	-
Créditos a Receber participação de capital - Nota 7	-	-	-	-	161.547	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	63.240	-	-	280.025	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 17)	-	157.160	-	-	157.160	-

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17 Instrumentos Financeiros – Continuação

(ii) 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, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante 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 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão demonstrados a seguir:

	2024		Controladora		Classificação
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	-	-	368	368	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	80.323	80.323	63.240	63.240	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	506.041	506.041	516.080	516.080	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 11)	324.359	324.359	157.160	157.160	(*)
Mútuo a receber (Nota 18.1)	55.109	55.109	55.109	55.109	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	634.514	419.438	447.388	390.300	(**)
Debêntures (Nota 11)	350.523	317.417	328.190	293.470	(**)
Fornecedores (Nota 12)	15.561	15.561	9.701	9.701	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	44.215	44.215	40.906	40.096	
Mútuos a pagar (Nota 18.1)	4.985	4.985	4.985	4.985	

	2024		Consolidado		Classificação
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	8.951	8.951	12.323	12.323	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	407.179	407.179	280.025	280.025	(*)
Crédito a receber participação de capital (Nota 5)	156.869	156.869	161.547	161.547	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	1.070.983	1.070.983	798.592	798.592	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 11)	324.359	324.359	157.160	157.160	(*)
Mútuo a receber (Nota 18.1)	126.593	126.593	56.596	56.596	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	1.398.755	1.022.430	1.350.379	1.158.918	(**)
Debêntures (Nota 11)	484.863	361.488	483.166	399.835	(**)
Fornecedores (Nota 12)	98.739	98.739	50.168	50.168	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	362.740	362.740	291.232	291.232	(**)
Mútuos a pagar (Nota 18.1)	4.986	4.986	4.986	4.986	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

b) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2024, 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 observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

(ii) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.
A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.
Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante o exercício de 2024.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

17 Instrumentos Financeiros – Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	634.514	447.388	1.398.755	1.350.379
Debêntures (Nota 11)	350.523	328.190	484.863	483.166
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(80.323)	(63.608)	(416.130)	(292.348)
Dívida líquida	904.714	711.970	1.467.488	1.541.197
Patrimônio líquido	1.951.187	1.706.332	1.951.996	1.707.290

(iii) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 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 31 de dezembro de 2024, além dos instrumentos derivativos, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 11,04% TR a 0,82% INCC a 5,48% IPCA a 4,42% IGP-M a 4,51% e o valor de fechamento da ação negociada em R\$1,18. 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 31 de dezembro de 2024. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação		Cenário - Consolidado					
		I	II	III	III	II	I
Risco		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	14.497	7.249	2.899	(14.497)	(7.249)	(2.899)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(51.116)	(25.558)	(10.223)	51.116	25.558	10.223
Debêntures	Alta/queda do CDI	18.205	9.103	3.641	(18.205)	(9.103)	(3.641)
Efeito líquido da variação do CDI		(18.414)	(9.206)	(3.683)	18.414	9.206	3.683
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(1.169)	(585)	(234)	1.169	585	234
Efeito líquido da variação do TR		(1.169)	(585)	(234)	1.169	585	234
Debêntures	Alta/queda do IPCA	2	1	0	(2)	(1)	(0)
Efeito líquido da variação do IPCA		2	1	0	(2)	(1)	(0)
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	(0)	(0)	-	0	0	-
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	7.129	3.565	1.426	(7.129)	(3.565)	(1.426)
Efeito líquido da variação do INCC		7.129	3.565	1.426	(7.129)	(3.565)	(1.426)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	32.494	16.247	6.499	(32.494)	(16.247)	(6.499)
Efeito líquido da variação do IGP-M		32.494	16.247	6.499	(32.494)	(16.247)	(6.499)
Instrumento financeiro	flutuação do valor da ação	24.498	12.249	4.900	(24.498)	(9.376)	(3.751)
Efeito líquido da flutuação do valor da ação		24.498	12.249	4.900	(24.498)	(9.376)	(3.751)

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Partes relacionadas

18.1 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	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
Conta corrente (a):				
Controladas em conjunto	5.063	5.063	27.694	10.419
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	13.566	18.353	14.045	18.354
Mútuo a receber (d) (Nota 18.i.a)	55.109	55.109	126.593	56.596
Dividendos a receber	11.915	11.746	-	-
	85.653	90.271	168.332	85.369
Circulante	30.524	35.162	41.739	28.773
Não circulante	55.109	55.109	126.593	56.596
Passivo				
Conta corrente (a):				
Controladas	(381.701)	(681.726)	-	-
Controladas em conjunto	(110)	(1.878)	(109)	(5.176)
Coligadas	(13)	(1)	(34.012)	-
Mútuo a pagar (d) (Nota 18.i.a)	(4.985)	(4.985)	(4.986)	(4.986)
Circulante	(386.809)	(688.590)	(39.107)	(10.162)
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, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. 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\$234.511 (Nota 5 (a)) esse montante refere-se a prestação de serviço para as controladas do grupo. Para o saldo consolidado não há esse feito 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
	2024	2023	2024	2023		
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 (a)	10.122	10.122	81.607	11.610	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	55.109	55.109	126.593	56.596		
Dubai Residencial	1.122	1.122	1.400	1.400	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	1.398	1.398	2.467	2.467	Construção	6% a.a.
Parque Águas	2.465	2.465	1.119	1.119	Construção	6% a.a.
Total a pagar	4.985	4.985	4.986	4.986		

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a assunção de dívida por uma controlada da Companhia de entidade vinculada a um dos fundos de investimentos da Companhia

Operações comerciais

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2024, o montante de comercialização de unidades vendidas à Administração atual é de R\$ 3.816 (R\$6.435 em 2023), o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$ 7.862 (R\$6.902 em 2023)

18.2 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\$923.956 em 31 de dezembro de 2024 (R\$2.087.608 em 31 de dezembro de 2023), desse total R\$238.717 são garantias com cessão de recebíveis (R\$1.124.594 em 31 de dezembro de 2023). A Companhia não possui nenhum direito de recompra sobre a sua cessão de recebíveis.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita operacional bruta				
Incorporação e vendas de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	77.502	76.851	937.168	1.037.105
Venda de terrenos	-	10.527	113.603.	80.370
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (nota 5)	(19.743)	18.067	(6.279)	24.179
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(5.719)	(10.691)	(32.140)	(38.122)
Receita operacional líquida	52.040	94.754	1.012.352	1.103.532

20. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(5.850)	(50.021)	(490.718)	(572.631)
Custo de terrenos	(64.672)	(15.088)	(175.007)	(253.166)
Custo de incorporação	(180)	(807)	(19.215)	(20.310)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 10)	(27.159)	(29.408)	(169.715)	(192.187)
Manutenção/garantia	242	5.094	123	5.771
Custo venda de terrenos	-	(11.335)	(212.147)	(117.463)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(97.619)	(101.565)	(1.066.679)	(1.149.986)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(699)	(1.643)	(7.823)	(13.074)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(4.318)	(4.166)	(21.318)	(19.915)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(24)	(22)	(4.101)	(4.494)
Outras	-	(9)	(673)	(1.593)
Total despesas comerciais	(5.041)	(5.840)	(33.915)	(39.076)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(35.672)	(39.913)	(45.824)	(51.889)
Despesas com benefícios a empregados	(4.224)	(4.717)	(6.005)	(6.945)
Despesas com viagens e utilidades	(1.157)	(884)	(1.788)	(1.422)
Despesas com serviços prestados	(41.702)	(35.211)	(48.301)	(40.016)
Despesas com aluguéis e condomínios	(722)	(577)	(2.257)	(2.188)
Despesas com informática	(4.181)	(1.497)	(4.542)	(3.435)
Despesas com desenvolvimento organizacional	(1.138)	(1.734)	(1.236)	(2.756)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 15.3)	(5)	(320)	(5)	(320)
Outras (a)	27.282	43.888	(132)	(4.986)
Total despesas gerais e administrativas	(61.519)	(40.965)	(110.090)	(113.957)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 13)	(37.061)	(52.458)	(39.179)	(66.009)
Atualização participação de capital (Nota 17)	-	-	(4.678)	96.306
Créditos a receber ativos jurídicos (Nota 7) (b)	139.777	48.389	139.777	48.389
Atualização valor justo propriedade para investimento (Nota 8.2)	2.448	-	85.074	-
Outras (c)	11.040	99.346	(13.800)	87.057
Total outras receitas/(despesas), líquidas	116.204	95.277	167.194	(165.743)
(a) Valor referente ao rateio de despesas, reembolsáveis a controladora.				
(b) Valor refere-se a ações em transito em julgado à favor da Companhia.				
(c) Valores pulverizados				

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	8.246	3.624	9.809	16.648
Operações com derivativos (Nota 17 (b))	167.200	34.245	167.200	34.245
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	25.415	2.048
Outras receitas financeiras	9.695	1.962	10.825	3.830
Subtotal receitas financeiras	185.141	39.831	213.249	56.771
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10)	(37.706)	(88.495)	(61.806)	(96.802)
Juros sobre operação com derivativo	(33.240)	(36.815)	(33.240)	(36.815)
Amortização custo de captação diferido	(3.770)	(1.590)	(25.393)	(4.006)
Despesas bancárias	(8.730)	(3.082)	(7.678)	(2.991)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(4.572)	(12.565)	(30.277)	(26.478)
Subtotal despesas financeiras	(88.018)	(142.547)	(158.394)	(167.092)
Total resultado financeiro, líquido	97.123	(102.716)	54.855	(110.321)

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

22. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	5	6	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)	-	-	-
Salário/pró-labore	1.349	5.559	288
Benefícios diretos e indiretos	-	520	-
Outros (INSS)	270	1.098	58
Valor mensal da remuneração (em R\$)	125-	552-	27-
Total da remuneração	1.619	7.177	346
Participação nos lucros e resultado	-	3.849	-
Total remuneração administração	1.619	11.026	346

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	5	7	-
Remuneração Fixa do exercício (em R\$ mil) Salário/pró-labore	-	-	-
	890	4.942	120
Benefícios diretos e indiretos	-	433	-
Outros (INSS)	178	1.976	24
Valor mensal da remuneração (em R\$)	82	565	11
Total da remuneração	1.068	6.488	144
Participação nos lucros e resultado	-	4.315	-
Total remuneração administração	1.068	11.233	144

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2024, foi fixada no limite de ate R\$20.000 (R\$23.000 em 2023), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 26 de abril de 2024.

23. Seguros

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2024:

Modalidade seguro	Cobertura R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	1.754.661
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	230.400
	1.985.061

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

24. 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 exercício, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada exercício 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 exercícios, utilizando o preço médio ponderado das ações.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2024	2023
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(40.577)	(195.310)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(40.577)	(195.310)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 15.1) (a)	92.948	59.409
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(0,437)	(3,288)
De operações continuadas	(0,437)	(3,288)
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(40.577)	(195.310)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(40.577)	(195.310)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 15.1)	92.948	59.409
Opções de ações	-	(264)
Efeito antidiluição	-	264
Média ponderada diluída do número de ações	92.948	59.409
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(0,437)	(3,288)
De operações continuadas	(0,437)	(3,288)

25. 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 no 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.

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 não segregam despesas operacionais. Receitas de clientes individuais não representam mais que 10% das receitas líquidas de vendas ou prestação de serviços.

	Gafisa	Gafisa Rio	Consolidado 2024
Receita operacional líquida	840.242	172.110	1.012.352
Custo operacional	(872.729)	(193.950)	(1.066.679)
Lucro bruto	(32.487)	(21.840)	(54.327)
Despesas com vendas	(31.339)	(2.576)	(33.915)
Despesas gerais e administrativas	(91.967)	(18.123)	(110.090)
Depreciação e amortização	(13.558)	(421)	(13.979)
Total do ativo	4.397.318	905.049	5.302.367
Total do passivo	2.569.173	781.198	3.350.371

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. 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 2024
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	453.956
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	(315.508)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	(319.387)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	1.771.488
Receita de vendas apropriadas:	1.333.432
Receitas de vendas apropriadas	(15.900)
Distratos – receitas estornadas	
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.317.532
Receita de vendas a apropriar (a+b) (a)	453.956
(ii) Receita de indenização por distratos	4.967
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	21.501
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	43.701
Ajustes em contas a receber de clientes	30.558
Receita indenização por distratos	(5.257)
Passivo – devolução por distratos	
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.257.927)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(946.468)
Encargos Financeiros Apropriados	(164.762)
Distratos – custos de construção	753
Distratos – encargos financeiros	3.296
(b) Custo incorrido líquido	(942.419)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)	(315.508)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	(1.226.158)
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.226.158)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	906.771
Custo orçado a apropriar	(319.387)

- (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 31 de dezembro de 2024, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 67,4% (60,8% em 2023).

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2024

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

27. 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	
	2024	2023	2024	2023
Integralização (redução) capital	86.997	61.353	(1.000)	(41.213)
Investimentos capitalização (nota 8)	-	4.515	-	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 10)	(2.766)	(6.214)	(164.619)	(187.449)
Permuta física - Terrenos (Nota 14)	(53)	(1.641)	(49.435)	(77.346)
	84.178	58.013	(215.054)	(306.008)

- (i) 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 Final 31/12/2024
	Saldo Inicial 31/12/2023	Captações Recebimentos	Pagamento Juros	Pagamento Principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 10 e 11)	(909.776)	(260.431)	24.727	158.162	(131.917)	-	(1.119.235)
Operações com mútuos (Nota 18.1)	50.124	-	-	-	-	-	50.124
Capital social integralizado (Nota 15.1)	(1.416.172)	(184.978)	-	-	-	(100.449)	(1.701.599)
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(2.384.625)	(445.409)	24.727	158.162	(131.917)	(100.449)	(2.879.511)
Consolidado							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 10 e 11)	(1.967.743)	(410.284)	151.865	711.010	(465.492)	-	(1.980.644)
Operações com mútuos (Nota 18.1)	51.610	-	-	-	-	69.997	121.607
Capital social integralizado (Nota 15.1)	(1.416.172)	(184.978)	-	-	-	(100.449)	(1.701.599)
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(3.441.106)	(595.262)	151.865	711.010	(465.492)	(30.452)	(3.669.437)

28. Eventos subsequentes

- (i) Conversão de debêntures

Em 12 de fevereiro de 2025, a Companhia divulgou um comunicado ao mercado informando a revogação da decisão liminar que restringia a conversibilidade da 17ª emissão de debêntures, bem como a suspensão dos efeitos da cláusula de vencimento antecipado.

Em 24 de março de 2025, a Companhia publicou um Fato Relevante informando a aprovação, pelo Conselho de Administração, do aumento de capital decorrente da conversão automática e mandatária da totalidade das debêntures conversíveis da 17ª Emissão em ações ordinárias, da espécie quirografária. A conversão envolveu 24.511 debêntures, totalizando R\$ 354.852, com a emissão de 18.639.332 novas ações ordinárias ao preço de conversão de R\$ 19,04.

No momento da conversão, o instrumento financeiro ativo (Nota 17) será compensado com o passivo correspondente (Nota 11), refletindo o impacto líquido no patrimônio líquido da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia avaliará eventuais impactos na demonstração do resultado, considerando possíveis ajustes decorrentes da atualização monetária ou outros efeitos financeiros relacionados à conversão.

A conversão das debêntures fortalece a estrutura de capital da Companhia, reduzindo seu nível de endividamento e consolidando sua posição patrimonial.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

1. COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DO CAPITAL VOTANTE E TOTAL DE AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

31/12/2024		
Ações ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
MAM ASSET MANAGEMENT GESTORA DE RECURSOS	20.969.867,00	18,09%
PERENNE INVESTIMENTOS	11.272.520,00	9,72%
Ações em circulação	83.661.005	72,16%
Ações em tesouraria	32.905	0,03%
Total de ações	115.936.297	100%

31/12/2023		
Ações ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
MAM ASSET	10.342.800	16,35%
Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	8.583.567	13,57%
Pedro Cardoso Novellino	5.965.900	9,43%
Esh	3.564.902	5,63%
Ações em circulação	34.777.136	54,97%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Total de ações	63.267.210	100%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

AÇÕES DE CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E CONSELHO

	31/12/2024	
	Ações ordinárias	
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	28.457.169	24,55%
Conselho de administração	9.859	0,01%
Diretoria	14.555	0,01%
Conseho Fiscal	-	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	28.481.583	24,57%
Ações em circulação	87.421.809	75,41%
Ações em tesouraria	32.905	0,03%
Total de ações	115.936.297	100%
	31/12/2023	
	Ações ordinárias	
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	28.457.169	44,98%
Conselho de administração	113.790	0,18%
Diretoria	14.555	0,02%
Conseho Fiscal	-	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	28.585.514	45,18%
Ações em circulação	34.648.791	54,77%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Total de ações	63.267.210	100%

(*) Exclui ações detidas pelo acionista titular do controle difuso, administradores, conselho e tesouraria.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda de sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais Regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Gafisa S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. 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 opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion - "POC") de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno, no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia;
- Inspeção física dos empreendimentos, em base amostral, bem como a comparação de informações contábeis e gerenciais da obra;
- Obtenção dos orçamentos analíticos, em base amostral, e declaração formal da Administração sobre a revisão do saldo a gastar;
- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
- Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reclassificação do terreno Costa do Perú para propriedade para investimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8.2, a Companhia revisou sua estratégia de negócios e efetuou a reclassificação do terreno denominado Costa do Perú, anteriormente, classificado como estoque para a rubrica contábil de propriedade para investimento.

A reclassificação decorre da mudança de estratégia da administração que passa a manter o ativo para valorização de capital. O custo do ativo é composto pelo valor de aquisição do terreno, das licenças ambientais e ágio fundamentado por mais valia. O valor justo do ativo em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 396.912 e o ganho com valor justo reconhecido no resultado, na rubrica outras

receitas / despesas foi de R\$ 77.610.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido a sua relevância e por envolver julgamentos da Administração e especialistas.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em relação a propriedade para investimentos, efetuamos como principais procedimentos:

Avaliação da capacidade técnica da empresa e dos avaliadores técnicos contratados pela administração;

Exame da titularidade das propriedades avaliadas mediante consulta das matrículas atualizadas dos terrenos;

Confirmação externa com os corretores que forneceram os preços incluídos nos laudos de avaliação;

Envolvimento de especialistas para avaliação do atendimento normativo, análise de razoabilidade das premissas apresentadas e reprocessamento matemático;

Avaliação das divulgações requeridas pelas normas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que a classificação do ativo como propriedade para investimento está adequada, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros financeiros, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

A auditoria das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram conduzidas sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem modificação, datado em 26 de março de 2024.

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

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração;

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-1

Diego Cavalcante Bastos

Contador CRC 1 SP 292913/O-9

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

GAFISA S.A.

CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07 NIRE 35.300.147.952

Companhia Aberta

SUMÁRIO DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2025

1. Data, hora e local: Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de março de 2025, às 15h, em formato híbrido, on-line pela plataforma Teams e na sede social da Gafisa S.A. ("Companhia" ou "Gafisa"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 13º andar, Torre 1, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

2. Convocação e Presença: Convocação feita nos termos do Estatuto Social, presentes a totalidade dos membros do Conselho Fiscal, conforme identificados ao final, tendo-se verificado, portanto, quórum de instalação e aprovação para as matérias da ordem do dia. Presentes os membros da Diretoria Estatutária da Companhia, que compareceram para prestar esclarecimentos quanto a pauta da Ordem do Dia. Ainda presentes os Senhores Diego Cavalcante Bastos e Ricardo Bispo, representantes da BDO Auditores Independentes ("BDO"), Auditoria Externa da Companhia.

3. Composição da Mesa: Presidente: Sr. Elias Matos de Brito.
Secretária: Sra. Linéia Mathias Smith.

4. Ordem do dia: Discutir e opinar sobre as seguintes matérias: (i) Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2024, Relatório da Auditoria Independente e Destinação de Resultados do Exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

5. Deliberações: Após análise e discussão das matérias da ordem do dia, os membros do Conselho Fiscal opinaram, por unanimidade e sem ressalvas, no seguinte sentido:

5.1. Dando início aos trabalhos, o Presidente do Conselho Fiscal, Sr. Elias, informou a todos que a Companhia e a BDO apresentaram, em continuidade as discussões e análises anteriores, as informações finais e satisfatoriamente conclusivas, nos termos da Reunião Conjunta do Conselho Fiscal e do CoAud, realizada em 24/03/2025, às 10h:30m, referentes ao Relatório de Auditoria Independente das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. A BDO apresentou o relatório final dos auditores independentes, o qual foi submetido para apreciação e aprovação dos membros do Conselho.

5.2. Os Srs. Conselheiros, após discussão, manifestaram opinião favorável, por unanimidade e sem ressalvas, sobre às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2024, o Relatório da Administração e as Contas dos Administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e a Proposta da Administração para a Destinação dos Resultados da Companhia relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e todos a serem oportunamente submetidos à AGO.

6. Autorizada a Diretoria a tomar todas as demais providências necessárias para a implementação das deliberações acima aprovadas.

7. Encerramento: O Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo prazo necessário à lavratura desta ata, em livro próprio, a qual, logo após, foi lida e aprovada pela totalidade dos membros do Conselho de Fiscal presentes. Mesa: Elias Matos de Brito - Presidente do Conselho Fiscal e da Mesa; Secretária: Linéia Mathias Smith. Conselho Fiscal: Elias Matos de Brito - Presidente; Luiz Otávio Nunes West - Membro do Conselho Fiscal; John Alexander Harold Auton - Membro do Conselho Fiscal. Diretoria: Sheyla Castro Resende; Luis Fernando Ortiz, Carmelo Aldo Di Leta, Taimir Larissa Contro Barbosa. Auditoria Externa: Diego Cavalcante Bastos e Ricardo Bispo, representantes da BDO Auditores Independentes ("BDO").

São Paulo, 26 de março de 2025.

Confere com a original lavrada em Livro próprio.

Linéia Mathias Smith
Secretária da Mesa

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

GAFISA S.A.

CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07 NIRE 35.300.147.952

RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA DO EXERCÍCIO DE 2024

Reunidos no dia 26 de março de 2024, às 15 horas, na sede social da GAFISA S.A., localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Conjunto 131, 13º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04543-900 ("Companhia"), os membros do Comitê de Auditoria ("CoAud") abaixo assinados, emitiram o presente relatório, compreendendo as atividades do CoAud desempenhadas no curso de exercício de 2024, contado a partir da data de emissão do último relatório, até a presente data. Nesse intervalo foram realizadas 8 (oito) reuniões do CoAud, sendo que o CoAud participou também de algumas agendas das reuniões do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando realizadas em conjunto. As atas de todas as reuniões foram encaminhadas aos membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal, bem como aos membros do CoAud.

O Comitê de Auditoria é composto por três membros efetivos eleitos pelo Conselho de Administração que possuem experiência profissional e formação acadêmica compatível com o cargo, e possuem reconhecida experiência profissional em contabilidade societária e auditoria das demonstrações financeiras.

O CoAud apreciou as informações e dados apresentados pela Administração em relação as medidas de redução de custos operacionais envolvendo áreas e estrutura organizacional da Companhia, bem como os custos operacionais mensais e o detalhamento de cargos e funções dos colaboradores, especialmente indicando os níveis gerenciais, times de obras e reorganização de estrutura física e organizacional. Adicionalmente, foi apresentada a estrutura de diversidade e composição por gênero e idade dos colaboradores da Companhia. Tais medidas foram vistas como um aperfeiçoamento na estrutura de governança corporativa e operacional da Companhia.

A Companhia se mantém no foco de enquadramento e excelência de sua estrutura de governança corporativa com os melhores níveis de mercado, considerando a avaliação realizada em 2023 pela B3 – Bolsa, Brasil e Balcão ("B3"), sem solicitações complementares no ano de 2024, cujo diagnóstico apontou atendimento e aderência às regras do Regulamento do Novo Mercado.

O CoAud, dentre suas competências, realizou junto a Administração e Área de Compliance da Companhia a execução do ciclo das atividades de auditoria interna, que foi desempenhada ao longo do ano de 2024. Também foi objeto de análise a matriz de riscos, apresentando considerações no sentido de propor melhorias, mas sem apontamentos relevantes.

O CoAud, em cumprimento ao calendário de Reuniões Ordinárias, vem realizando reuniões com a Administração no sentido de acompanhar o andamento das políticas de gestão, a

ampliação do escopo dos treinamentos de Compliance, canal de denúncias, disseminação da cultura de governança corporativa e garantia de receita, restando o entendimento que a Companhia vem adotando as melhores práticas e redução de exposição de riscos no âmbito dos assuntos tratados.

Também faz parte do escopo das atividades do CoAud avaliar a qualidade das informações fornecidas pelos auditores externos, o que, neste sentido, não houve apontamentos prejudicasse a objetividade e a independência profissional.

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, acompanhou o processo de elaboração das Demonstrações Contábeis, analisando trimestralmente o Balanço Patrimonial, a Demonstração dos Resultados e as Notas Explicativas, bem como das Demonstrações Contábeis, Relatório da Administração e Relatório dos Auditores Independentes relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Durante todo o exercício de 2024 apresentou, quando cabível, recomendações de aprimoramentos, pedidos de esclarecimentos a fim de permitir suas conclusões e manifestações.

No exercício de 2024 houve a mudança da auditoria independente externa, e o Comitê de Auditoria acompanhou o processo de contratação da Auditoria Independente, conduzido pelo Departamento de Contabilidade e pelo Departamento de Compras e Contratos Administrativos da Companhia e monitorou as informações relevantes do processo, detalhamento das propostas, e a finalização da contratação.

O CoAud acompanhou os trabalhos desenvolvidos pela Auditoria Independente durante o exercício de 2024, com reuniões, no mínimo, trimestrais. Nas reuniões foram discutidos temas como: planejamento das atividades da auditoria independente, equipe de auditoria alocada aos trabalhos, processos contábeis e de controles internos, relatórios trimestrais emitidos, conclusões e recomendações resultantes de suas avaliações.

Especificamente para as Demonstrações Contábeis de 2024, em março de 2024, o Comitê de Auditoria reuniu-se com o representante da Auditoria Independente para conhecer o resultado do seu trabalho de exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício de 2024, no qual foram discutidos os principais pontos de atenção das Demonstrações Contábeis e seus elementos instrutivos, visando a sua aderência aos dispositivos legais e aos princípios contábeis adotadas no Brasil e, ainda, sobre os Principais Assuntos de Auditoria (PAA) e forma que esses foram endereçados pela Auditoria Independente.

Nas reuniões realizadas e/ou análise da documentação não foram identificadas pelo CoAud, nem relatadas por seus interlocutores, quaisquer divergências entre as informações prestadas pela Administração e a Auditoria Independente em relação às atividades realizadas para a execução dos trabalhos de auditoria sobre a elaboração das Demonstrações Contábeis de 2024.

A Auditoria Independente apresentou a sua opinião a respeito da fidedignidade das Demonstrações Contábeis, em relação às práticas contábeis adotadas no Brasil, além da aderência a outras normas e preceitos da legislação societária brasileira e não foi reportada nenhuma ocorrência que pudesse comprometer sua independência.

O CoAud realizou a avaliação da atuação da Auditoria Independente, relativo ao exercício de 2024, para ser enviada ao Conselho de Administração, para ciência, em cumprimento à sua atividade de supervisão dos trabalhos da Auditoria Independente.

O CoAud registra que debateu com os auditores externos, Diretoria e Conselho de Administração os ajustes de contabilidade julgados pertinentes para as demonstrações financeiras do exercício findo em 31.12.2024, sendo que tais apontamentos foram avaliados e atendidos para fins de conclusão satisfatória da auditoria do exercício de 2024.

Por recomendação do CoAud, o Relatório de Administração foi elaborado com clareza e apresentando de forma objetiva o desempenho operacional da Companhia, da receita bruta expressiva obtida num exercício considerando os lançamentos ocorridos e as vendas de estoques, bem como o ajuste financeiro decorrente da atualização da 17ª Escritura de Debêntures.

O CoAud, em suas interações com a Auditoria Interna, se colocou à disposição para apoiar quaisquer necessidades e solicitou que situações que pudessem impedir ou dificultar a execução das atividades de Auditoria Interna fossem relatadas ao Comitê. Além disso, recomendou aprimoramentos, quando necessários.

O CoAud avaliou a atuação da Auditoria Interna, concluindo que no exercício de 2024, cumpriu as suas atribuições legais e regulamentares, e desempenhou suas funções com independência e objetividade.

No decorrer do ano de 2024, em suas reuniões mensais, o CoAud recebeu os relatórios e analisou os reportes encaminhados pela Ouvidoria, os quais constam o detalhamento de todas as manifestações recebidas no período, por meio dos seus sistemas próprios, e os respectivos tratamentos/encaminhamentos realizados.

No cumprimento dessa atribuição, o CoAud zelou para que as denúncias e inconformidades tivessem o adequado tratamento pela Administração, sejam elas advindas do público interno ou externo da Companhia.

O CoAud fez recomendações que foram transmitidas aos executivos da Companhia, extensivas ao Conselho de Administração, incluindo temas como diversidade, inclusão e sustentabilidade, visando maior aprofundamento e desenvolvimento nos planos de ação que foram desenvolvidos pela Companhia ao longo do exercício de 2024, e vem sendo aperfeiçoados a cada ano.

As opiniões e manifestações do Comitê de Auditoria são elaborados com base em informações apresentadas pela Administração, em particular pelos integrantes da Diretoria Financeira e Controladoria, além dos Auditores Independentes.

Quanto às Demonstrações Contábeis e do Relatório da Administração relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os membros do CoAud, no exercício de suas atribuições e responsabilidades, conforme previsto no Regimento Interno do próprio Comitê, procederam à análise dos documentos apresentados, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes, emitido em 26 de Março de 2025, sem ressalvas.

A partir das informações prestadas pela Administração, pela área contábil e pela Auditoria Interna e Auditoria Independente, o Comitê de Auditoria analisou as Demonstrações Contábeis de 2024, acompanhadas do relatório do Auditor Independente, sem ressalva, e, considerando os esclarecimentos e informações prestadas, opinou, por unanimidade, que as “Demonstrações Contábeis 2024” e o “Relatório da Administração 2024”, estavam em condições de serem submetidos ao Conselho de Administração para seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária, nos termos da lei, para deliberação.

O Comitê faz registrar ainda que, neste exercício de 2024, realizou agendas com a Administração da Companhia para aprofundamento nos produtos de vendas da Gafisa, destacando-se a visita realizada ao empreendimento “Allard Oscar Freire”, o que possibilitou a avaliação do Comitê quanto a grandeza do empreendimento e suas características para o enquadramento da Companhia no segmento de luxo e alto padrão.

O Comitê de Auditoria não recebeu, até o fechamento deste relatório, registro de qualquer denúncia de descumprimento de normas, ausências de controles, ato ou omissão por parte da Administração que indicasse a existência de fraudes, falhas ou erros que colocassem em risco a continuidade da empresa ou a fidedignidade das Demonstrações Contábeis.

Por fim, o CoAud registra o cumprimento das atividades previstas no seu Plano de Trabalho para o exercício de 2024, agradece ao Conselho de Administração, à Diretoria Executiva, aos Gestores e Colaboradores da Companhia pela confiança e apoio recebido ao longo do ano de 2024.

São Paulo, 26 de Março de 2025.

Membros:

Gilberto Braga
Presidente do Comitê de Auditoria

Pedro Carvalho de Mello
Membro do Comitê de Auditoria

Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim
Membro do Comitê de Auditoria

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

GAFISA S.A.

CNPJ nº 01.545.826/0001-07 NIRE 35.300.147.952

EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2025

1. Data, Hora e Local: 26 de Março de 2025, às 15h, em formato híbrido, on-line pela plataforma Teams e na sede social da Gafisa S.A. ("Companhia" ou "Gafisa"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 13º andar, Torre 1, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

2. Convocação e Presença: Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Comitê de Auditoria da Companhia, conforme identificados ao final, tendo-se verificado, portanto, quórum de instalação e aprovação para as matérias da ordem do dia. Presentes os membros da Diretoria Estatutária da Companhia, que compareceram para prestar esclarecimentos quanto a pauta da Ordem do Dia.

3. Mesa: Presidente: Sr. Gilberto Braga; Secretária: Linéia Mathias Smith.

4. Ata Na Forma De Sumário: Os membros do Comitê de Auditoria da Companhia presentes, por unanimidade, deliberaram pela lavratura da presente Ata na forma de sumário.

5. Ordem do Dia e Deliberações: Os membros do Comitê de Auditoria deliberaram, por unanimidade de votos dos presentes, no seguinte sentido:

"Após os esclarecimentos necessários e respostas aos questionamentos feitos aos presentes na reunião, o Comitê de Auditoria decidiu por aprovar a apresentação do relatório da administração, as demonstrações financeiras e a proposta de destinação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024."

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se esta Ata sob a forma de sumário, que foi lida, aprovada e assinada de forma eletrônica pela totalidade dos membros do Comitê de Auditoria e pelos demais participantes presentes na reunião. Assinaturas: Gilberto Braga - Presidente do Comitê de Auditoria e da Mesa; Linéia Mathias Smith – Secretária da Mesa. Membros: Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim - Membro do Comitê de Auditoria; Pedro Carvalho de Mello - Membro do Comitê de Auditoria. Diretoria: Sheyla Castro Resende; Luis Fernando Ortiz, Carmelo Aldo Di Leta, Taimir Larissa Contro Barbosa.

São Paulo, 26 de Março de 2025.

Certifico ser o presente extrato o sumário das deliberações aprovadas na Reunião do Comitê de Auditoria de 26 de Março de 2025, e corresponde a cópia extraída da original lavrada em livro próprio.

Linéia Mathias Smith
Secretária

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO**

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 31, bloco 2, Edifício Sao Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

- i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 26 de março de 2025

GAFISA S.A.
A Diretoria

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

DECLARAÇÃO

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, bloco 2, Edifício Sao Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

- i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 26 de março de 2025

GAFISA S.A.
A Diretoria