

# **Demonstrações financeiras**

**Gafisa S.A.**

31 de dezembro de 2024

com Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações financeiras

## Índice

Relatório da Administração .....	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	26
Demonstrações financeiras auditadas	
Balço patrimonial .....	32
Demonstração do resultado .....	34
Demonstração do resultado abrangente .....	35
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	36
Demonstração dos fluxos de caixa .....	37
Demonstração do valor adicionado .....	38
Notas explicativas sobre as informações demonstrações financeiras .....	39
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras .....	73
Declaração dos diretores sobre o parecer dos auditores independentes .....	74



RELATÓRIO DA  
ADMINISTRAÇÃO

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

SHEYLA RESENDE  
CEO

# 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.

# MENSAGEM DA 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

# ENTREGAS

VGV

**R\$1,2 bi** (2024)

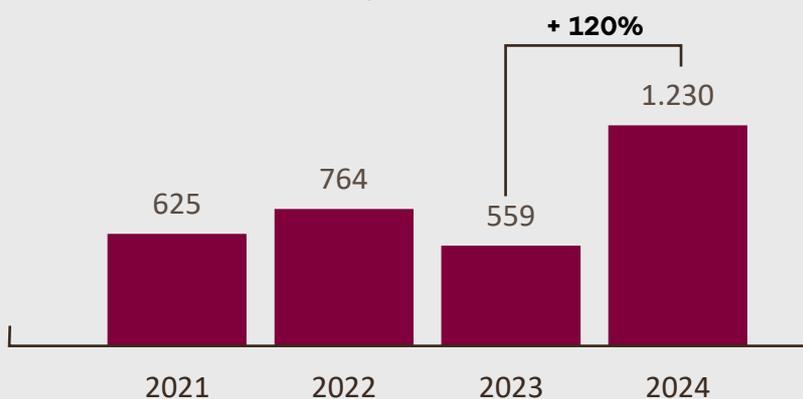


Em 2024, alcançamos o maior VGV entregue dos últimos 5 anos, um total de R\$ 1,2 bilhão com 6 empreendimentos. Em 2023, o montante havia sido de R\$ 559 milhões, o que representa um aumento de 120%.

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	VGV (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
<b>2024</b>	<b>1.230</b>	<b>608</b>	-

VGV Entregue (R\$ milhões)



# VENDAS BRUTAS

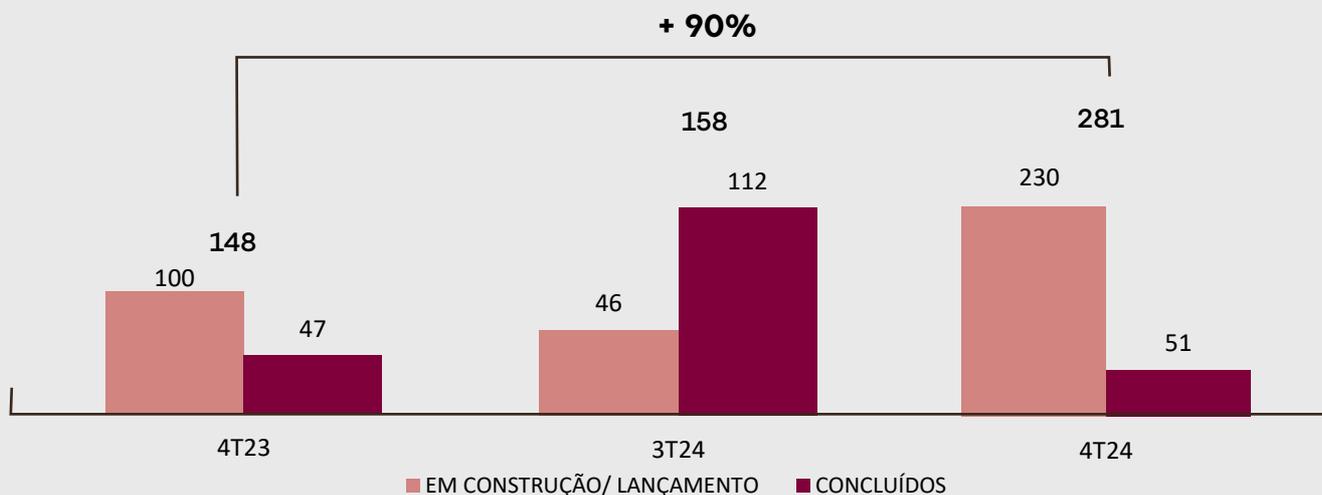
## +90% em vendas

### 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%

Vendas Brutas  
(R\$ Milhões)



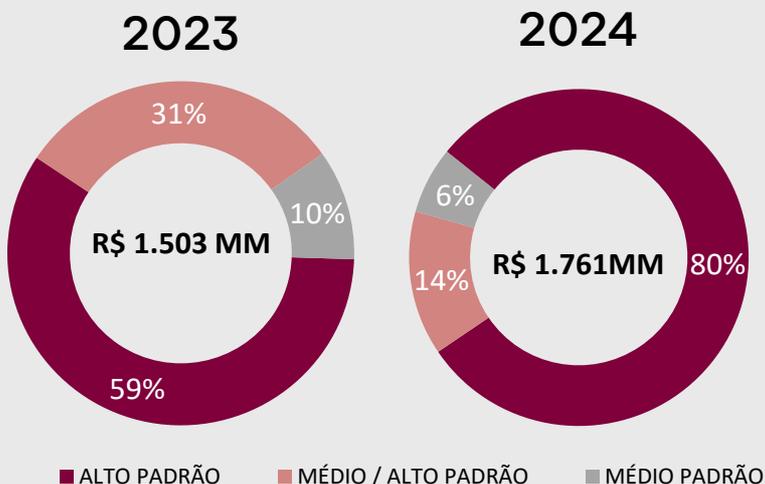
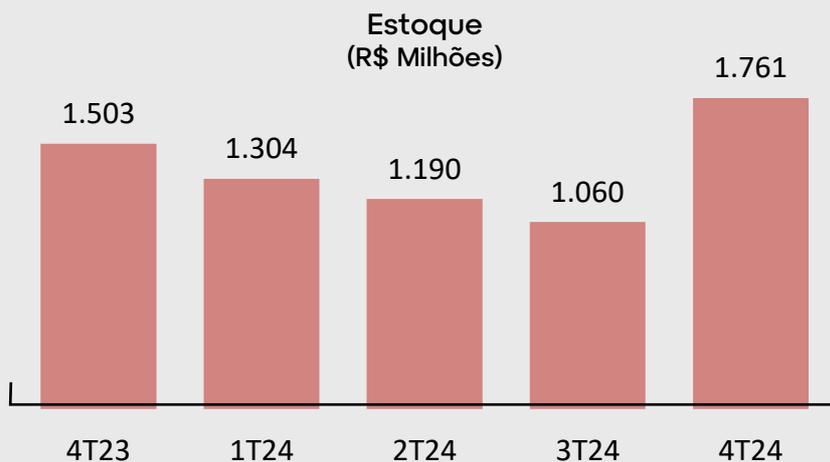
No 4T24, registramos R\$ 281 milhões em vendas brutas, um aumento de 90% em relação ao mesmo período do ano passado e de 77% em relação ao trimestre anterior. A velocidade de vendas manteve a tendência de crescimento, com um VSO de 14%, 5 p. p superior ao do 4T23.

# ESTOQUE

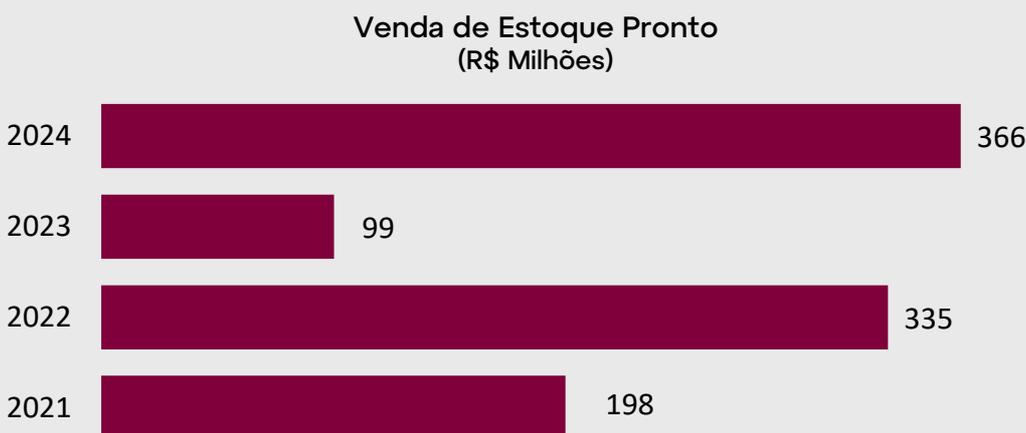
## 80% Alto Padrão



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 RESULTADO

## +63% receita

### Operacional líquida (4T24/4T23)

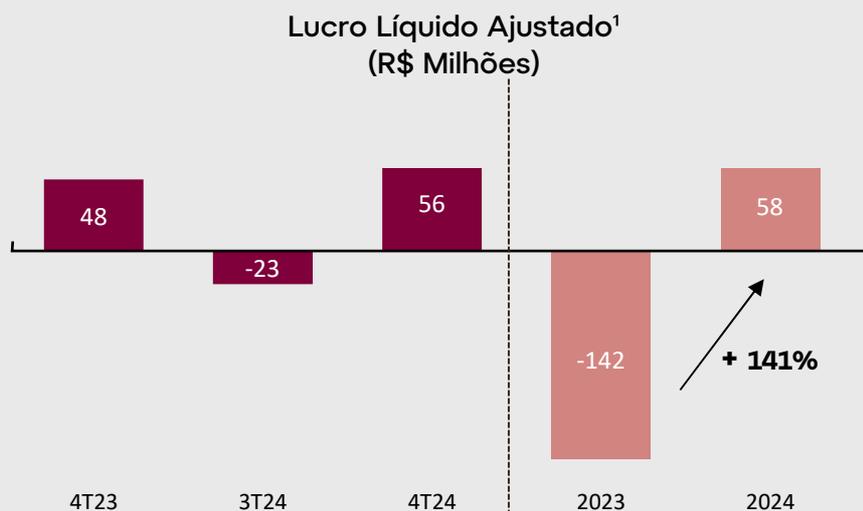


R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	359.596	220.697	62,9%	240.384	49,6%	1.012.352	1.103.352	-8,3%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(19.605)</b>	<b>(37.909)</b>	<b>48,3%</b>	<b>(79.443)</b>	<b>75,3%</b>	<b>(54.327)</b>	<b>(46.454)</b>	<b>-16,9%</b>
(-) Custos Financeiros	(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%
<b>Resultado Ajustado</b>								
<b>Receita Operacional Líquida<sup>1</sup></b>	<b>252.286</b>	<b>214.423</b>	<b>17,66%</b>	<b>180.752</b>	<b>39,58%</b>	<b>898.748</b>	<b>1.023.162</b>	<b>-12,2%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>85.232</b>	<b>5.773</b>	<b>1376,4%</b>	<b>(49.638)</b>	<b>-271,7%</b>	<b>44.217</b>	<b>7.149</b>	<b>518,50%</b>
(-) Custos Financeiros	-47.859	(33.567)	42,6%	(37.290)	28,3%	(169.715)	(171.162)	-0,85%
Lucro Bruto Ajustado	37.373	39.340	-5,0%	(12.348)	-402,7%	213.932	178.311	19,98%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>56.476</b>	<b>(23.187)</b>	<b>-343,6%</b>	<b>48.170</b>	<b>17,2%</b>	<b>57.968</b>	<b>(141.660)</b>	<b>140,80%</b>

(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.



# EBITDA E MARGEM

**+83%** EBITDA Ajustado  
(4T24 x 3T24)



R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	359.596	220.697	62,9%	240.384	49,6%	1.012.352	1.103.532	-8,3%
<b>Lucro Antes da Participação de Minoritários</b>	1.757	(67.025)	110,7%	48.056	-85,0%	(40.723)	(141.867)	249%
(+) Resultado Financeiro	5.091	10.321	-51,0%	28.606	19,5%	(4.715)	(147.352)	-96,8%
(+) IR / CSLL	4.074	(9.978)	260,9%	8.206	338,8%	(36.008)	(45.973)	-21,7%
(+) Depreciação e Amortização	(3.591)	2.378	51,0%	703	410,8%	(13.979)	(21.609)	-35,3%
<b>EBITDA</b>	<b>366.927</b>	<b>156.393</b>	<b>134,7%</b>	<b>272.006</b>	<b>-47,5%</b>	<b>916.927</b>	<b>747.066</b>	<b>22,7%</b>
(+) Capitalização de Juros	24.993	57.235	-56,3%	53.815	-53,6%	169.715	192.187	-11,7%
(+) Desp. Com Plano de Op. de Ações	(1.236)	-	-	(5)	24620,0%	(1.236)	(320)	286,3%
(+) Participação dos Minoritários	(146)	(156)	-6,4%	(113)	29,2%	(146)	(160)	-8,8%
(+) Despesas com demandas judiciais	-	14.499	-100,0%	13.278	-100,0%	-	66.009	-100,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>390.538</b>	<b>213.784</b>	<b>82,7%</b>	<b>338.981</b>	<b>15,2%</b>	<b>1.085.260</b>	<b>1.004.782</b>	<b>8%</b>
<b>EBITDA Ajustado Ex Terreno</b>	<b>166.293</b>	<b>37.982</b>	<b>337,8%</b>	<b>338.981</b>	<b>-50,9%</b>	<b>172.149</b>	<b>293.752</b>	<b>-41,4%</b>
<i>Margem EBITDA Ajustada (%)<sup>1</sup></i>	64,3%	12,3%	52 p.p.	187,5%	-123,2 p.p.	19,2%	28,7%	-9,6 p.p.

(1) Desconsidera o efeito de venda de terreno

# GERAÇÃO DE CAIXA

**+33%** 4T24

**Geração de Caixa (4T24 x 3T24)**

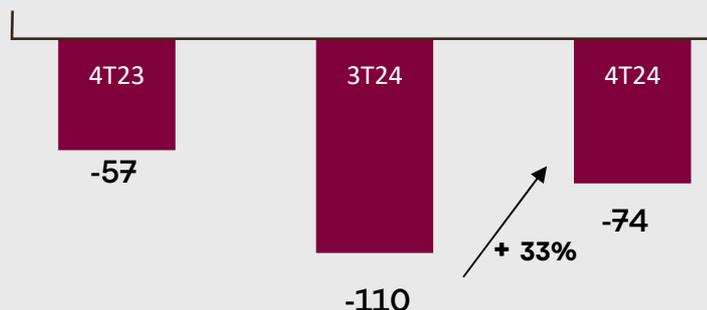


R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)
Disponibilidades	416.130	348.782	19,3%	292.348	42,3%
Varição das Disponibilidades (1)	71.963	4.615	1459,3%	(74.009)	197,2%
Dívida Total	1.541.495	1.395.429	10,5%	1.521.953	1,3%
Varição da Dívida Total (2)	146.066	29.707	391,7%	(146.329)	199,8%
Aumento de Capital (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

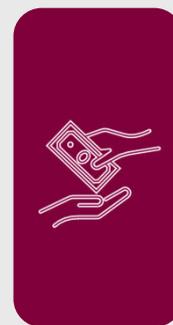
No 4T24, a Companhia apresentou um consumo de caixa de **74 milhões**, um **aumento da geração de caixa de 33% em relação ao 3T24**. A melhoria de caixa resulta da otimização da disponibilidade que  **aumentou 42% em comparação ao 4T23**, refletindo a melhoria nas vendas e receita experimentadas no 4T24.

## Geração de Caixa (R\$ Milhões)



# ENDIVIDAMENTO

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

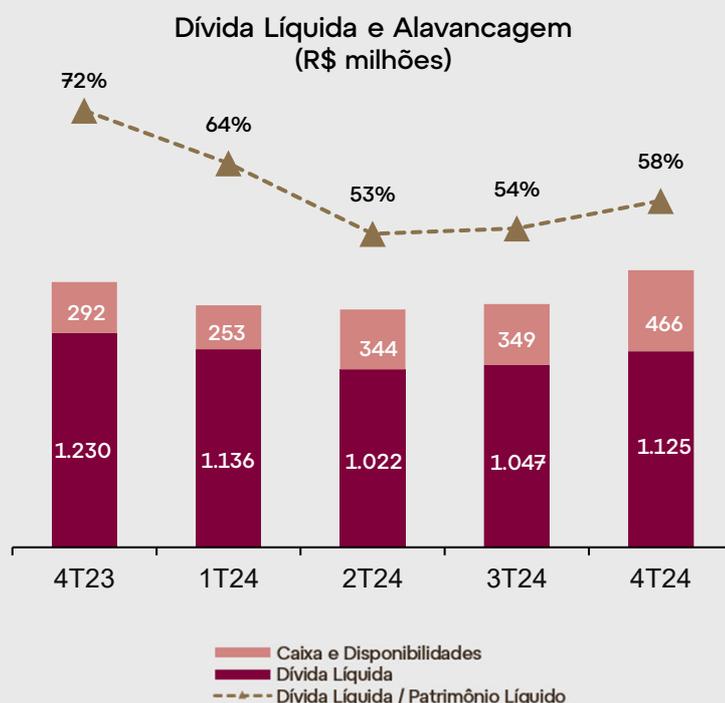


R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)
SFH e SFI	283.956	285.165	-0,4%	289.682	-2,0%
Debêntures	136.124	91.782	48,3%	154.977	-12,2%
CCB, CRI e Nota de Crédito	735.538	677.774	8,5%	1.002.078	-26,6%
<b>Subtotal de Dívidas de Projetos (A)</b>	<b>1.155.618</b>	<b>1.054.721</b>	<b>9,6%</b>	<b>1.446.737</b>	<b>-20,1%</b>
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%
<b>Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)</b>	<b>385.877</b>	<b>340.708</b>	<b>13,3%</b>	<b>75.216</b>	<b>413,0%</b>
<b>Dívida Total (A)+(B) = (C)</b>	<b>1.541.495</b>	<b>1.395.429</b>	<b>10,5%</b>	<b>1.521.953</b>	<b>1,3%</b>
Caixa e Disponibilidades <sup>1</sup> (D)	416.130	348.782	19,3%	292.348	42,3%
<b>Dívida Líquida (C)-(D) = (E)</b>	<b>1.125.365</b>	<b>1.046.647</b>	<b>7,5%</b>	<b>1.229.605</b>	<b>-8,5%</b>
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.



# 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
<b>Subtotal de Dívidas de Projetos (A)</b>	<b>1.155.618</b>	<b>698.585</b>	<b>79.094</b>	<b>201.997</b>	<b>16.772</b>	<b>159.170</b>
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				-
<b>Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)</b>	<b>385.877</b>	<b>272.445</b>	<b>44.107</b>	<b>36.846</b>	<b>23.775</b>	<b>10.510</b>
<b>Dívida Total (A)+(B) = (C)</b>	<b>1.541.495</b>	<b>971.030</b>	<b>123.201</b>	<b>238.843</b>	<b>40.547</b>	<b>169.680</b>
<i>% Vencimento Total por Período</i>		63%	8%	15%	3%	11%



# 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.

# 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.

# 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
<b>Eduardo Larangeira Jácome</b>	15/10/1955	Presidente	28 de abril de 2023
<b>Leo Julian Simpson</b>	30/03/1956	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
<b>Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim</b>	04/12/1947	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
<b>Gilberto Benevides</b>	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	28 de abril de 2023
<b>Antônio Carlos Romanoski</b>	12/02/1945	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023

# 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
<b>Sheyla Castro Resende</b>	22/03/1985	Diretora Presidente	30 de janeiro de 2023
<b>Luis Fernando Garzi Ortiz</b>	28/08/1977	Diretor de Negócios	30 de janeiro de 2023
<b>Frederico Pereira Kessler</b>	09/02/1972	Diretor de Incorporação	30 de janeiro de 2023
<b>Taimir Larissa Contro Barbosa</b>	07/05/1980	Diretora de Controladoria	30 de janeiro de 2023
<b>Carmelo Aldo Di Leta</b>	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
<b>Gilberto Braga</b>	08/10/1960	Presidente do Comitê de Auditoria	14 de maio de 2023
<b>Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim</b>	04/12/1947	Membro independente	19 de maio de 2023
<b>Pedro Carvalho de Mello</b>	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 CO<sub>2</sub> 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



# 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.

# 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.

 **Gafisa**

## 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, distritos 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, conseqüentemente, 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Diego Cavalcante Bastos'.

Diego Cavalcante Bastos  
Contador CRC 1 SP 292913/O-9

# Gafisa S.A.

## Balanços patrimoniais - Ativo

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	-	368	8.951	12.323
Títulos e valores mobiliários	4.2	17.616	63.240	237.908	198.919
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	462.364	469.032	812.755	712.035
Imóveis a comercializar	6	85.396	136.697	1.461.901	1.737.196
Partes relacionadas	18.1	30.524	35.162	41.739	28.773
Instrumentos financeiros	17.i.b	324.359	157.160	324.359	318.707
Despesas pagas antecipadamente		149	2.200	16.525	4.852
Ativo não circulante destinado à venda		3.709	3.709	7.166	7.052
Ativos de operação descontinuada	1.1	-	-	-	242.746
Demais ativos	7	159.520	108.816	285.444	242.405
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.083.637</b>	<b>976.384</b>	<b>3.196.748</b>	<b>3.505.008</b>
<b>Não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	4.2	62.707	-	169.271	81.106
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	43.677	47.048	258.228	86.557
Imóveis a comercializar	6	132.870	168.656	368.756	662.898
Partes relacionadas	18.1	55.109	55.109	126.593	56.596
Instrumentos financeiros	17	-	-	156.869	-
Demais ativos	7	143.855	72.165	172.589	78.324
		<b>438.218</b>	<b>342.978</b>	<b>1.252.306</b>	<b>965.481</b>
Investimentos em participações societárias	8.1	2.466.007	2.416.706	309.513	362.337
Propriedades para Investimentos	8.2	6.638	-	499.552	85.391
Imobilizado		4.406	7.335	21.944	20.371
Intangível	9	1.264	2.879	22.304	187.777
		<b>2.478.315</b>	<b>2.426.920</b>	<b>853.313</b>	<b>655.876</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.916.533</b>	<b>2.769.898</b>	<b>2.105.619</b>	<b>1.621.357</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>4.000.170</b>	<b>3.746.282</b>	<b>5.302.367</b>	<b>5.126.365</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Balanços patrimoniais - Passivo

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	10	<b>423.019</b>	379.165	<b>849.150</b>	596.210
Debêntures	11	<b>345.470</b>	312.321	<b>440.361</b>	389.454
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	14	<b>30.015</b>	25.896	<b>181.101</b>	190.017
Fornecedores de materiais e serviços	-	<b>14.912</b>	9.557	<b>88.269</b>	48.695
Impostos e Contribuições a pagar	-	<b>39.637</b>	31.439	<b>121.430</b>	72.878
Salários, encargos sociais e participações	-	<b>1.015</b>	5.163	<b>6.488</b>	7.977
Provisão para demandas judiciais e compromissos	13	<b>74.946</b>	90.871	<b>85.418</b>	100.828
Partes relacionadas	18.1	<b>386.809</b>	688.590	<b>39.107</b>	10.162
Outras obrigações	12	<b>261.340</b>	207.805	<b>313.283</b>	433.620
Passivos de operação descontinuada	1.1	-	-	-	180.554
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.577.163</b>	1.750.807	<b>2.124.607</b>	2.030.395
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	10	<b>211.495</b>	68.223	<b>549.605</b>	754.169
Debêntures	11	<b>5.053</b>	15.869	<b>44.502</b>	93.712
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	14	<b>14.200</b>	14.200	<b>181.639</b>	101.215
Imposto renda e contribuição social diferido	16	<b>81.927</b>	41.161	<b>132.309</b>	116.471
Provisão para demandas judiciais e compromissos	13	<b>131.447</b>	135.934	<b>131.446</b>	135.935
Outras obrigações	12	<b>27.698</b>	13.756	<b>186.263</b>	187.178
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>471.820</b>	289.143	<b>1.225.764</b>	1.388.680
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	15.1	<b>1.701.599</b>	1.416.172	<b>1.701.599</b>	1.416.172
Ações em tesouraria	15.1	<b>(2.632)</b>	(2.632)	<b>(2.632)</b>	(2.632)
Reserva de capital	-	<b>327.835</b>	327.830	<b>327.835</b>	327.830
Prejuízos Acumulados	-	<b>(35.038)</b>	(35.038)	<b>(35.038)</b>	(35.038)
Resultado do exercício	-	<b>(40.577)</b>	-	<b>(40.577)</b>	-
		<b>1.951.187</b>	1.706.332	<b>1.951.187</b>	1.706.332
Participação de acionistas não controladores		-	-	<b>809</b>	958
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.951.187</b>	1.706.332	<b>1.951.996</b>	1.707.290
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>4.000.170</b>	3.746.282	<b>5.302.367</b>	5.126.365

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Operações continuadas</b>					
Receita operacional líquida	19	52.040	94.754	1.012.352	1.103.532
Custos operacionais					
Incorporação e venda de imóveis	20	(97.619)	(101.565)	(1.066.679)	(1.149.986)
Prejuízo bruto operacional	-	(45.579)	(6.811)	(54.327)	(46.454)
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas com vendas	20	(5.041)	(5.840)	(33.915)	(39.076)
Despesas gerais e administrativas	20	(61.519)	(40.965)	(110.090)	(113.957)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	8	(94.587)	(118.829)	(14.453)	18.322
Depreciação e amortização		(6.321)	(11.331)	(13.979)	(21.609)
Outras receitas/(despesas), líquidas	20	116.204	95.277	167.194	165.743
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	-	(96.843)	(88.499)	(59.570)	(37.031)
Despesas financeiras	21	(88.018)	(142.547)	(158.394)	(167.092)
Receitas financeiras	21	185.141	39.831	213.249	56.771
Lucro \ Prejuízo do exercício antes dos Impostos		280	(191.215)	(4.715)	(147.352)
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	(90)	(1)	(18.760)	(21.942)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	(40.767)	(4.094)	(17.248)	(24.030)
Total de imposto de renda e contribuição social	16	(40.857)	(4.095)	(36.008)	(45.972)
Resultado Líquido das Operações Continuadas	-	(40.577)	(195.310)	(40.723)	(193.324)
Resultado Líquido de Operações Descontinuadas		-	-	-	(2.145)
Prejuízo do exercício antes dos Impostos		(40.577)	(195.310)	(40.723)	(195.469)
(-) Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores	-	-	-	(146)	(159)
Aos acionistas da controladora		(40.577)	(195.310)	(40.577)	(195.310)
Média ponderada do número de ações (em milhares de ações)	24	92.948	59.409		
Prejuízo básico por lote de mil ações - Em Reais	24	(0,437)	(3,288)		
De operações continuadas	24	(0,437)	(3,288)		
Prejuízo diluído por lote de mil ações - Em Reais	24	(0,437)	(3,288)		
De operações continuadas	24	(0,437)	(3,288)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstração do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo do exercício antes dos Impostos	<b>(40.577)</b>	(195.310)	<b>(40.723)</b>	(195.469)
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	<b>(40.577)</b>	(195.310)	<b>(40.723)</b>	(195.469)
Atribuível a:				
Aos acionistas da controladora	<b>(40.577)</b>	(195.310)	<b>(40.577)</b>	(195.310)
Aos acionistas não controladores	-	-	<b>(146)</b>	(159)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Gafisa S.A.

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Atribuído aos Acionistas da Controladora									
Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital e outorga de ações	Reservas de lucros	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.252.959</b>	<b>(2.632)</b>	<b>327.509</b>	<b>160.272</b>	<b>34.000</b>	<b>-</b>	<b>1.772.109</b>	<b>798</b>	<b>1.772.907</b>
Aumento de capital	15.1	163.213	-	-	(34.000)	-	129.212	311	129.523
Adiantamento para Aumento de Capital	15.1	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de opção de ações	15.3	-	321	-	-	-	321	8	329
Prejuízo do exercício antes dos Impostos	-	-	-	-	-	(195.310)	(195.310)	(159)	(195.469)
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	(160.272)	-	160.272	-	-	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>1.416.172</b>	<b>(2.632)</b>	<b>327.830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(35.038)</b>	<b>1.706.332</b>	<b>958</b>	<b>1.707.290</b>
Aumento de capital	15.1	285.427	-	-	-	-	285.427	-	285.427
Programa de opção de ações	15.3	-	-	5	-	-	5	(3)	2
Prejuízo do exercício antes dos Impostos	-	-	-	-	-	(40.577)	(40.577)	(146)	(40.723)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>1.701.599</b>	<b>(2.632)</b>	<b>327.835</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(75.615)</b>	<b>1.951.187</b>	<b>809</b>	<b>1.951.996</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Gafisa S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 2023

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	280	(191.215)	(4.716)	(147.351)
Depreciação e amortização	6.321	11.331	13.979	21.609
Despesas com plano de opções de ações (Nota 15.3)	5	320	5	320
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	74.878	129.458	288.997	376.979
Provisão para garantia (Nota 12)	(242)	(5.094)	(124)	(5.779)
Provisão para demandas judiciais e compromissos (Nota 13)	37.060	52.458	39.179	66.010
Atualização de instrumentos financeiros ativos (Nota 21)	(167.200)	-	(167.200)	-
Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos (Nota 5)	19.743	(13.084)	6.280	(24.178)
Adiantamento para futuras negociações	-	-	-	20.000
Imóveis e terrenos destinados a venda (Nota 6)	(961)	(1.769)	(12.814)	29.229
Provisão para multa sobre atraso de obras (Nota 12)	(717)	-	2.865	-
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8)	94.587	118.831	14.453	(18.322)
Atualização de créditos a receber em participação de capital	-	-	-	(86.445)
Propriedades para Investimento Avaliado a Valor Justo (Nota 8.2)	(2.448)	-	(85.074)	-
Capitalização de valores a receber em controladas (Nota 8)	-	(4.515)	-	(4.515)
Venda de Participação em SPEs Controladas	(139.254)	-	(139.254)	-
Atualização Fundo FIP Savana (Nota 21)	-	-	(25.472)	-
Atualização Sentença Arbitral e Valor Incontroverso	-	(134.198)	-	(134.198)
Créditos a receber ativos jurídicos (Nota 20)	(139.777)	(48.389)	(139.777)	(48.389)
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	(9.702)	(143.761)	(146.602)	(26.536)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	88.049	74.066	475.597	509.993
Demais ativos	223.500	55.664	162.925	(203.373)
Despesas pagas antecipadamente	(62)	1.839	713	1.100
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	4.120	(26.350)	(46.348)	(291.047)
Impostos e contribuições	8.198	(6.132)	48.511	(369)
Fornecedores de materiais e serviços	5.860	(650)	46.929	35.422
Salários, encargos sociais e participações	(4.149)	4.994	(4.472)	242
Outras obrigações	(26.752)	(62.217)	(108.472)	(29.862)
Operações com partes relacionadas	(384.273)	(28.919)	(40.637)	22.040
Impostos pagos	(90)	(1)	(18.760)	(21.942)
<b>Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais</b>	<b>(313.026)</b>	<b>(217.333)</b>	<b>160.711</b>	<b>40.638</b>
<b>Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais descontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.964</b>
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	335	(10.617)	(12.033)	(14.922)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(32)	(151.630)	(208.046)	(828.132)
Resgate de títulos e valores mobiliários	(15.617)	267.156	80.892	1.068.091
Recebimento pela Venda de Cotas SPEs	30.746	-	30.746	-
<b>Geração de caixa nas atividades de investimento</b>	<b>15.432</b>	<b>104.909</b>	<b>(108.441)</b>	<b>225.037</b>
Atividades de financiamento				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	264.236	105.880	475.293	299.094
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(151.988)	(138.325)	(715.913)	(698.462)
Operações de mútuo com partes relacionadas	-	16.025	-	(5.776)
Aumento de capital e Adiantamento para aumento de Capital	184.978	129.212	184.978	129.212
<b>Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos</b>	<b>297.226</b>	<b>112.792</b>	<b>(55.642)</b>	<b>(275.932)</b>
<b>Utilização de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos descontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(151.292)</b>
<b>Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(368)</b>	<b>368</b>	<b>(3.372)</b>	<b>(69.585)</b>
Caixa líquido nas atividades de investimento de ativos mantidos para venda	-	-	-	58.903
No início do exercício	368	-	12.323	23.005
No final do exercício	-	368	8.951	12.323
<b>Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(368)</b>	<b>368</b>	<b>(3.372)</b>	<b>(10.682)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Gafisa S.A.

## Demonstração de Valor Adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas	<b>57.759</b>	105.445	<b>1.044.492</b>	1.141.654
Incorporação e venda de imóveis	<b>77.502</b>	92.361	<b>1.050.772</b>	1.117.476
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	<b>(19.743)</b>	13.084	<b>(6.280)</b>	24.178
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	<b>(19.790)</b>	33.867	<b>(777.315)</b>	(856.971)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	<b>(70.460)</b>	(72.157)	<b>(860.305)</b>	(957.799)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<b>90.250</b>	106.024	<b>82.990</b>	102.973
Outros	-	-	-	(2.145)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>77.549</b>	139.312	<b>267.177</b>	284.683
Depreciação e amortização	<b>(6.321)</b>	(11.331)	<b>(13.979)</b>	(21.609)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<b>71.228</b>	127.981	<b>253.198</b>	263.074
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>90.554</b>	(78.997)	<b>198.796</b>	75.094
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(94.587)</b>	(118.829)	<b>(14.453)</b>	18.322
Receitas financeiras	<b>185.141</b>	39.832	<b>213.249</b>	56.772
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>161.782</b>	48.984	<b>451.994</b>	338.168
Distribuição do valor adicionado	<b>161.782</b>	48.984	<b>451.994</b>	338.168
Pessoal e encargos	<b>31.179</b>	42.073	<b>47.013</b>	70.574
Remuneração Direta	25.532	35.586	38.742	60.554
Benefícios	4.355	4.679	6.494	7.306
F.G.T.S.	1.292	1.808	1.777	2.714
Impostos, taxas e contribuições	<b>55.457</b>	20.582	<b>78.760</b>	92.467
Juros e aluguéis	<b>115.723</b>	181.639	<b>366.945</b>	370.596
Prejuízos atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	<b>(146)</b>	(159)
Prejuízos absorvidos	<b>(40.577)</b>	(195.310)	<b>(40.577)</b>	(195.310)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 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)

### 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 "distrito 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).

## **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:

## 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.

## **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.

## **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;

## **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).

## **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).

## **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.

## **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.

## **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.

### 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.

<b>Alterações ou Novos Pronunciamentos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</b>
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:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</b>
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.

## 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
<b>Total caixa e equivalentes de caixa (Nota 17.i.d, 17.ii.a e 17.iii)</b>	<b>-</b>	<b>368</b>	<b>8.951</b>	<b>12.323</b>

(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
<b>Subtotal títulos e valores mobiliários circulante</b>	<b>17.616</b>	<b>63.240</b>	<b>237.908</b>	<b>198.919</b>
Fundos de investimentos em participações (FIP) (a)	62.707	-	62.707	-
Fundos de investimento não circulante (d)	-	-	106.564	81.106
<b>Subtotal títulos e valores mobiliários circulante</b>	<b>62.707</b>	<b>-</b>	<b>169.271</b>	<b>81.106</b>
<b>Total títulos e valores mobiliários (Nota 17.i.d, 17.ii.a e 17.iii)</b>	<b>80.323</b>	<b>63.240</b>	<b>407.179</b>	<b>280.025</b>

(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
<b>Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 17.i.d e 17.ii.a)</b>	<b>506.041</b>	<b>516.080</b>	<b>1.070.983</b>	<b>798.592</b>
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 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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>(36.816)</b>	<b>(61.013)</b>	<b>21.054</b>	<b>58.729</b>
Adições (Nota 19)	(5.315)	(12.207)	3.039	11.750
Baixas / Reversões (Nota 19)	23.382	36.386	(11.535)	(43.663)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>(18.749)</b>	<b>(36.834)</b>	<b>12.558</b>	<b>26.816</b>
Adições (Nota 19)	(19.743)	(23.643)	13.786	17.212
Baixas / Reversões (Nota 19)	-	17.363	-	(12.055)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>(38.492)</b>	<b>(43.114)</b>	<b>26.344</b>	<b>31.973</b>

### 6. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

## 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					
	2024	2023	2024	2024	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023				
<b>Controladas</b>																				
Gafisa Propriedades Incorporação Administração S/A J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	100%	100%	1.310.427	473.348	837.079	659.341	89.520	109.771	837.079	659.341	89.520	109.771	-	-	-	-			
Gafisa Rio Serviços Imobiliários Ltda	-	100%	100%	269.553	56	269.497	269.529	(32)	297	269.497	269.529	(32)	297	-	-	-	-			
Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	926.874	822.745	104.129	192.712	(88.583)	(73.552)	123.851	192.739	(68.861)	(73.524)	-	-	-	-			
Gafisa Spe 104 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)	-	-	-	-			
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	87.851	20.758	67.093	67.099	421	2.155	67.093	67.099	(505)	2.155	-	-	-	-			
Upcon Spe 29 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	-	-	-	-			
Gdu Loteamentos Ltda	-	100%	100%	53.805	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-	-	-			
Gafisa Spe 81 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	53.066	3.903	49.163	62.856	(5.277)	(6.774)	49.163	62.856	(5.277)	(6.774)	-	-	-	-			
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	48.683	2.778	45.904	47.627	(1.723)	(835)	45.904	47.627	(1.723)	(835)	-	-	-	-			
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	100%	100%	44.769	724	44.045	44.045	(1)	(1)	44.045	44.045	(1)	(1)	-	-	-	-			
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	100%	100%	132.252	91.629	40.623	53.058	(12.435)	(2.562)	40.623	53.058	(12.435)	(2.562)	-	-	-	-			
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	93.609	58.808	34.802	37.301	(2.499)	(4.622)	34.802	37.301	(2.499)	(4.622)	-	-	-	-			
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	100%	100%	40.139	9.515	30.624	30.487	4	(4)	30.624	30.487	4	(4)	-	-	-	-			
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	170.514	144.714	25.800	40.078	(14.277)	(2.688)	25.800	40.078	(14.277)	(2.688)	-	-	-	-			
Aurigal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	25.851	261	25.589	25.649	(60)	-	25.589	25.649	(60)	-	-	-	-	-			
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliários S/A	-	100%	100%	53.518	29.984	23.534	23.658	(124)	(83)	23.534	23.658	(124)	(83)	-	-	-	-			
Plewades Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	20.825	990	19.835	19.832	4	(122)	19.835	19.832	4	(122)	-	-	-	-			
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	100%	100%	143.060	124.231	18.829	24.946	(6.117)	(2.461)	18.829	24.946	(6.117)	(2.461)	-	-	-	-			
Novum Directiones - Investimentos E Participações S/A	-	100%	100%	39.833	21.753	18.081	18.195	(115)	(3.672)	18.081	18.195	(115)	(3.672)	-	-	-	-			
Gafisa Spe 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	404.510	387.222	17.288	16.193	1.095	(46.484)	17.288	16.193	1.095	(46.484)	-	-	-	-			
Nunkis Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	17.984	1.787	16.197	16.198	(1)	7	16.197	16.198	(1)	7	-	-	-	-			
Cunha Gago Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	40.225	25.298	14.927	13.536	48	(10)	14.927	13.536	48	(10)	-	-	-	-			
Hugarias Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	13.807	1.430	12.377	-	(315)	-	12.377	-	(315)	-	-	-	-	-			
Gafisa Spe 33 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 134 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	17.357	5.793	11.564	12.081	(517)	(1.484)	11.564	12.081	(517)	(1.484)	-	-	-	-			
Gafisa 80 Participações S/A	-	100%	100%	12.888	1.891	10.996	8.523	(372)	(73)	10.996	8.523	(372)	(74)	-	-	-	-			
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	11.905	3.533	8.372	8.454	(81)	(93)	8.372	8.454	(81)	(93)	-	-	-	-			
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	9.996	2.452	7.544	7.782	296	452	7.544	7.782	296	452	-	-	-	-			
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	100%	100%	7.885	471	7.414	7.414	-	222	7.414	7.414	-	222	-	-	-	-			
Upcon Spe 18 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	100%	100%	72.913	66.485	6.428	8.578	(2.149)	(6.092)	6.428	8.578	(2.149)	(6.092)	-	-	-	-			
Maraville Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	6.954	1.035	5.919	5.966	(47)	-	5.919	5.966	-	-	-	-	-	-			
Gafisa Vendas Intern. Imobiliária Ltda	-	100%	100%	2.061	7.385	5.325	7.319	(1.995)	38	5.325	7.319	(1.995)	38	-	-	-	-			
Upcon Spe 4 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	100%	100%	33.304	28.165	5.139	4.943	196	3.537	5.139	4.943	-	3.537	-	-	-	-			
Upcon Spe 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	3.788	5	3.783	3.783	-	-	3.783	3.783	-	-	-	-	-	-			
Gafisa Spe 133 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	3.821	355	3.466	-	-	-	3.466	-	-	-	-	-	-	-			
Ajuste Opcp01 - Juros Capitalizados(D)	(a)	0%	100%	27.676	24.394	3.282	3.645	(362)	(200)	3.282	3.645	(362)	(200)	-	-	-	-			
Outros	-	0%	100%	-	-	-	-	-	-	155.370	133.287	22.083	32.052	-	-	-	-			
<b>Subtotal Controladas</b>				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)	-	-	-	-			

# 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		
	2024	2023	2024	2024	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
<b>Controladas em conjunto</b>																	
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	(2.06)	(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
<b>Subtotal Controladas em Conjunto</b>			<b>253.680</b>	<b>27.729</b>	<b>225.951</b>	<b>234.925</b>	<b>(1.950)</b>	<b>9.703</b>	<b>142.618</b>	<b>148.499</b>	<b>(1.565)</b>	<b>5.000</b>	<b>184.627</b>	<b>186.132</b>	<b>2.339</b>	<b>4.919</b>	
<b>Coligadas</b>																	
Cittá 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	
<b>Subtotal Coligadas</b>			<b>4.818</b>	<b>576</b>	<b>4.242</b>	<b>4.683</b>	<b>(441)</b>	<b>700</b>	<b>2.069</b>	<b>2.290</b>	<b>(220)</b>	<b>349</b>	<b>2.807</b>	<b>3.024</b>	<b>(218)</b>	<b>352</b>	
<b>Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>			<b>4.919.060</b>	<b>2.662.222</b>	<b>2.256.839</b>	<b>2.274.041</b>	<b>(65.030)</b>	<b>(67.257)</b>	<b>2.325.922</b>	<b>2.317.564</b>	<b>(23.716)</b>	<b>(38.372)</b>	<b>187.433</b>	<b>189.156</b>	<b>2.121</b>	<b>5.271</b>	
<b>Provisão para passivo a descoberto (f)</b>																	
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	
<b>Total provisão para passivo descoberto</b>			<b>146.722</b>	<b>323.816</b>	<b>(177.095)</b>	<b>(133.498)</b>	<b>(69.802)</b>	<b>(77.831)</b>	<b>(163.019)</b>	<b>(120.004)</b>	<b>(70.871)</b>	<b>(80.457)</b>	<b>(34.457)</b>	<b>(22.624)</b>	<b>(16.574)</b>	<b>13.051</b>	
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									76.986	57.561	-	-	-	-	-	-	
Propriedades (Upcon S/A) (c)									-	-	-	-	-	51.101	51.101	-	
Ágio por Rentabilidade Futura - Perú e CG3500 (d)									-	-	-	-	-	-	-	-	
Ágio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (f)									-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Total de Investimentos (g)</b>									<b>2.466.007</b>	<b>2.416.706</b>	<b>(23.716)</b>	<b>(38.372)</b>	<b>309.513</b>	<b>362.337</b>	<b>2.121</b>	<b>5.271</b>	
<b>Total equivalência patrimonial</b>											<b>(94.587)</b>	<b>(118.829)</b>			<b>(14.453)</b>	<b>18.322</b>	

## 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 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.

## 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
<b>Total de empréstimos e financiamentos (Nota 17.i.d, 17.ii.a e 17.iii)</b>			<b>634.514</b>	<b>447.388</b>	<b>1.398.755</b>	<b>1.350.379</b>
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	-
	<b>634.514</b>	<b>447.388</b>	<b>1.398.755</b>	<b>1.350.379</b>

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldo Inicial</b>	<b>447.388</b>	504.733	<b>1.350.379</b>	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)
<b>Saldo Atual</b>	<b>634.514</b>	<b>447.388</b>	<b>1.398.755</b>	<b>1.350.379</b>

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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup> , 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 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)
<b>Subtotal (Nota 21)</b>	<b>37.706</b>	<b>88.495</b>	<b>61.806</b>	<b>96.802</b>
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"</b>				
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)
<b>Saldo final</b>	<b>41.681</b>	<b>66.074</b>	<b>180.072</b>	<b>272.498</b>

### 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
<b>Total debêntures (Nota 17.i.d, 17.ii.a, 17.iii e 17.ii)</b>			<b>350.523</b>	<b>328.190</b>	<b>484.863</b>	<b>483.166</b>
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 quirográfica 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 detêm 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
	<b>108.040</b>	<b>18.612</b>	<b>126.652</b>

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldo Inicial</b>	<b>328.190</b>	<b>174.185</b>	<b>483.166</b>	<b>444.776</b>
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)
<b>Saldo Atual</b>	<b>350.523</b>	<b>328.190</b>	<b>484.863</b>	<b>483.166</b>

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
	<b>350.523</b>	<b>328.190</b>	<b>484.863</b>	<b>483.166</b>

# Gafisa S.A.

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 <sup>(1)</sup> 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

<sup>(1)</sup> 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
<b>Total outras obrigações</b>	<b>289.038</b>	<b>221.561</b>	<b>499.546</b>	<b>620.798</b>
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
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>229.976</b>	<b>17</b>	<b>3.807</b>	<b>233.800</b>
Complemento de provisão (Nota 20)	52.458	-	-	52.458
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(56.145)	-	(3.308)	(59.453)
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>226.289</b>	<b>17</b>	<b>499</b>	<b>226.805</b>
Complemento de provisão (Nota 20)	37.061	-	-	37.061
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(58.340)	(15)	880	(57.475)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>205.010</b>	<b>2</b>	<b>1.379</b>	<b>206.393</b>
Circulante	74.946	-	-	74.946
Não circulante	130.064	2	1.379	131.447
<b>Consolidado</b>	<b>Processos cíveis</b>	<b>Processos tributários</b>	<b>Processos trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>231.257</b>	<b>17</b>	<b>3.808</b>	<b>235.082</b>
Complemento de provisão (Nota 20)	66.010	-	-	66.010
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(61.024)	-	(3.305)	(64.330)
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>236.243</b>	<b>17</b>	<b>503</b>	<b>236.763</b>
Complemento de provisão (Nota 20)	39.179	-	-	39.179
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(59.940)	(14)	876	(59.078)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>215.483</b>	<b>3</b>	<b>1.379</b>	<b>216.864</b>
Circulante	85.418	-	-	85.418
Não circulante	130.065	3	1.379	131.446

**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
<b>Total (Nota 7)</b>	<b>71.189</b>	<b>71.977</b>	<b>76.653</b>	<b>77.517</b>

(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
<b>Total</b>	<b>935.236</b>	<b>742.312</b>	<b>1.041.597</b>	<b>807.757</b>

(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:

	Estimativa de pagamentos	Consolidado 2024
2024		367
2025		1.526
2026		1.587
		<b>3.480</b>

## Gafisa S.A.

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
<b>Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 17.i.d e 17.ii.a)</b>		<b>44.215</b>	<b>40.096</b>	<b>362.740</b>	<b>291.232</b>
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
	<b>44.215</b>	<b>40.096</b>	<b>362.740</b>	<b>291.232</b>

### 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
	<b>52.669.087</b>		<b>285.427</b>	

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	
	Quantidade	Preço médio ponderado	% Sobre ações em circulação	2024	2023
<b>Total</b>	<b>32.913</b>	<b>79,9673</b>	<b>0,03%</b>	<b>39</b>	<b>582</b>
				<b>2.632</b>	<b>2.632</b>

(\*) 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:

	<b>Ações ordinárias - Em milhares</b>
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>37.884</b>
Subscrição de ações	22.251
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	3.132
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>63.267</b>
Subscrição de ações	52.669
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>115.936</b>
<b>Média ponderada das ações em circulação (Nota 24)</b>	<b>92.948</b>

# Gafisa S.A.

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:

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

### 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.

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

Durante os 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)
<b>Total</b>	<b>(40.857)</b>	<b>(4.094)</b>	<b>(36.008)</b>	<b>(21.959)</b>
Despesas de imposto corrente	(90)	(971)	(18.760)	(26.347)
Despesas de imposto diferido	(40.766)	(14.739)	(17.248)	4.387

**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
<b>Ativo</b>				
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
	<b>912.489</b>	<b>839.330</b>	<b>979.114</b>	<b>878.622</b>
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(888.445)	(812.020)	(932.995)	(840.793)
	<b>(888.445)</b>	<b>(812.020)</b>	<b>(932.995)</b>	<b>(840.793)</b>
<b>Passivo</b>				
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)
	<b>(105.971)</b>	<b>(68.470)</b>	<b>(156.688)</b>	<b>(154.300)</b>
<b>Total líquido</b>	<b>(81.927)</b>	<b>(41.160)</b>	<b>(132.309)</b>	<b>(116.471)</b>

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

## 17. Instrumentos financeiros

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

(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 aos 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).

**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:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
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
	<b>813.416</b>	<b>231.397</b>	-	-	<b>1.044.813</b>
<b>Ativo</b>					
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
	<b>804.339</b>	<b>106.384</b>	-	-	<b>910.723</b>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
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
	<b>1.558.881</b>	<b>786.216</b>	-	-	<b>2.345.097</b>
<b>Ativo</b>					
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
	<b>1.383.973</b>	<b>584.368</b>	-	-	<b>1.968.341</b>

(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:

Em 31 de dezembro de 2024	Hierarquia de Valor Justo					
	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	-
Em 31 de dezembro de 2023	Hierarquia de Valor Justo					
	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.

## 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		2023		Classificação
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
<b>Controladora</b>					
<b>Ativos financeiros</b>					
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	(**)
<b>Passivo financeiros</b>					
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	
<b>Consolidado</b>					
<b>Ativos financeiros</b>					
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	(**)
<b>Passivo financeiros</b>					
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.

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:

- Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);
- 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	Risco	Cenário - Consolidado					
		I	II	III	III	II	I
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	14.497	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)

## 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	-	-
	<b>85.653</b>	90.271	<b>168.332</b>	<b>85.369</b>
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)
	<b>(386.809)</b>	(688.590)	<b>(39.107)</b>	(10.162)
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
<b>Total a receber</b>	<b>55.109</b>	55.109	<b>126.593</b>	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.
<b>Total a pagar</b>	<b>4.985</b>	4.985	<b>4.986</b>	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 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	<b>77.502</b>	76.851	<b>937.168</b>	1.037.105
Venda de terrenos	-	10.527	<b>113.603</b>	80.370
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (nota 5)	<b>(19.743)</b>	18.067	<b>(6.279)</b>	24.179
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	<b>(5.719)</b>	(10.691)	<b>(32.140)</b>	(38.122)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>52.040</b>	94.754	<b>1.012.352</b>	1.103.532

## 20. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Custo de incorporação e venda de imóveis:</b>				
Custo de construção	<b>(5.850)</b>	(50.021)	<b>(490.718)</b>	(572.631)
Custo de terrenos	<b>(64.672)</b>	(15.088)	<b>(175.007)</b>	(253.166)
Custo de incorporação	<b>(180)</b>	(807)	<b>(19.215)</b>	(20.310)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 10)	<b>(27.159)</b>	(29.408)	<b>(169.715)</b>	(192.187)
Manutenção/garantia	<b>242</b>	5.094	<b>123</b>	5.771
Custo venda de terrenos	-	(11.335)	<b>(212.147)</b>	(117.463)
<b>Total custo de incorporação e venda de imóveis</b>	<b>(97.619)</b>	(101.565)	<b>(1.066.679)</b>	(1.149.986)
<b>Despesas comerciais:</b>				
Despesas com marketing de produto	<b>(699)</b>	(1.643)	<b>(7.823)</b>	(13.074)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	<b>(4.318)</b>	(4.166)	<b>(21.318)</b>	(19.915)
Despesas com marketing institucional e <i>Customer Relationship Management</i> (CRM)	<b>(24)</b>	(22)	<b>(4.101)</b>	(4.494)
Outras	-	(9)	<b>(673)</b>	(1.593)
<b>Total despesas comerciais</b>	<b>(5.041)</b>	(5.840)	<b>(33.915)</b>	(39.076)
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	<b>(35.672)</b>	(39.913)	<b>(45.824)</b>	(51.889)
Despesas com benefícios a empregados	<b>(4.224)</b>	(4.717)	<b>(6.005)</b>	(6.945)
Despesas com viagens e utilidades	<b>(1.157)</b>	(884)	<b>(1.788)</b>	(1.422)
Despesas com serviços prestados	<b>(41.702)</b>	(35.211)	<b>(48.301)</b>	(40.016)
Despesas com aluguéis e condomínios	<b>(722)</b>	(577)	<b>(2.257)</b>	(2.188)
Despesas com informática	<b>(4.181)</b>	(1.497)	<b>(4.542)</b>	(3.435)
Despesas com desenvolvimento organizacional	<b>(1.138)</b>	(1.734)	<b>(1.236)</b>	(2.756)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 15.3)	<b>(5)</b>	(320)	<b>(5)</b>	(320)
Outras (a)	<b>27.282</b>	43.888	<b>(132)</b>	(4.986)
<b>Total despesas gerais e administrativas</b>	<b>(61.519)</b>	(40.965)	<b>(110.090)</b>	(113.957)
<b>Outras receitas/(despesas), líquidas:</b>				
Despesas com demandas judiciais (Nota 13)	<b>(37.061)</b>	(52.458)	<b>(39.179)</b>	(66.009)
Atualização participação de capital (Nota 17)	-	-	<b>(4.678)</b>	96.306
Créditos a receber ativos jurídicos (Nota 7) (b)	<b>139.777</b>	48.389	<b>139.777</b>	48.389
Atualização valor justo propriedade para investimento (Nota 8.2)	<b>2.448</b>	-	<b>85.074</b>	-
Outras (c)	<b>11.040</b>	99.346	<b>(13.800)</b>	87.057
<b>Total outras receitas/(despesas), líquidas</b>	<b>116.204</b>	95.277	<b>167.194</b>	(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
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	<b>8.246</b>	3.624	<b>9.809</b>	16.648
Operações com derivativos (Nota 17 (b))	<b>167.200</b>	34.245	<b>167.200</b>	34.245
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	<b>25.415</b>	2.048
Outras receitas financeiras	<b>9.695</b>	1.962	<b>10.825</b>	3.830
<b>Subtotal receitas financeiras</b>	<b>185.141</b>	39.831	<b>213.249</b>	56.771
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10)	<b>(37.706)</b>	(88.495)	<b>(61.806)</b>	(96.802)
Juros sobre operação com derivativo	<b>(33.240)</b>	(36.815)	<b>(33.240)</b>	(36.815)
Amortização custo de captação diferido	<b>(3.770)</b>	(1.590)	<b>(25.393)</b>	(4.006)
Despesas bancárias	<b>(8.730)</b>	(3.082)	<b>(7.678)</b>	(2.991)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	<b>(4.572)</b>	(12.565)	<b>(30.277)</b>	(26.478)
<b>Subtotal despesas financeiras</b>	<b>(88.018)</b>	<b>(142.547)</b>	<b>(158.394)</b>	<b>(167.092)</b>
<b>Total resultado financeiro, líquido</b>	<b>97.123</b>	<b>(102.716)</b>	<b>54.855</b>	<b>(110.321)</b>

## Gafisa S.A.

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	-
<b>Total remuneração administração</b>	<b>1.619</b>	<b>11.026</b>	<b>346</b>

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	-	-	-
Benefícios diretos e indiretos	890	4.942	120
Outros (INSS)	-	433	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	178	1.976	24
Total da remuneração	82	565	11
Participação nos lucros e resultado	1.068	6.488	144
Participação nos lucros e resultado	-	4.315	-
<b>Total remuneração administração</b>	<b>1.068</b>	<b>11.233</b>	<b>144</b>

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2024, foi fixada no limite de até 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
	<b>1.985.061</b>

## Gafisa S.A.

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 geográficas 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)
<b>Lucro bruto</b>	<b>(32.487)</b>	<b>(21.840)</b>	<b>(54.327)</b>
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 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

	<u>Consolidado</u>
	<u>2024</u>
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)
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
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	<u>1.317.532</u>
<b>Receita de vendas a apropriar (a+b) (a)</b>	<u>453.956</u>
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>	<b>4.967</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>21.501</b>
<b>(iv) Provisão para distratos (passivo)</b>	
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	
<b>(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>	
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	<b>(942.419)</b>
<b>Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)</b>	<b>(315.508)</b>
<b>(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque</b>	<b>(1.226.158)</b>
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.226.158)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	906.771
<b>Custo orçado a apropriar</b>	<b>(319.387)</b>

(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 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)
<b>Consolidado</b>							
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.

## **Gafisa S.A.**

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2024

### **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, 27 de março de 2025

GAFISA S.A.

A Diretoria

## **Gafisa S.A.**

Declaração dos diretores sobre o parecer dos auditores independentes  
31 de dezembro de 2024

### **Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

#### **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, 27 de março de 2025

GAFISA S.A.

A Diretoria