



Gafisa S.A.

Companhia Aberta | CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07



Relatório 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, sediámos 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.

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 comparação com o ano anterior, no ano de 2024 registramos resultado líquido ajustado de 58MM. Dentro os fatores que contribuíram para a melhoria 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.

Dentre os fatores que contribuíram para a melhoria 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.

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% 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. Realizamos 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 a futuro próspero para todos os stakeholders.

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

Sheyla Resende
CEO Gafisa

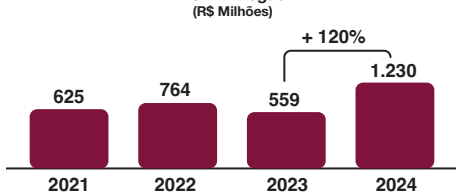
DESEMPENHO OPERACIONAL

ENTREGAS

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
2024	1.230	608	-

VGV Entregue (R\$ Milhões)



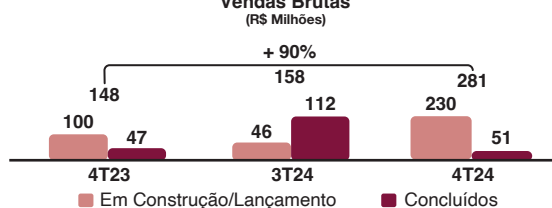
VENDAS BRUTAS

+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 4T23.

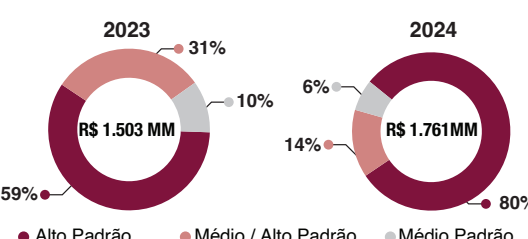
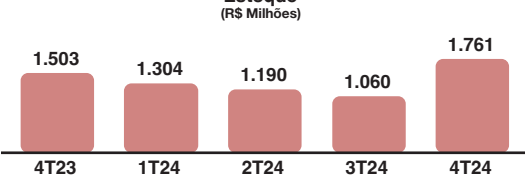
ESTOQUE

80%

Alto Padrão

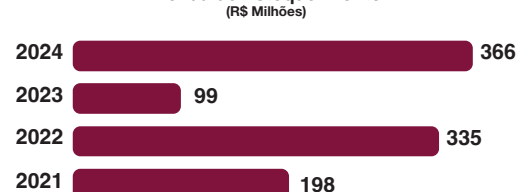
O estoque atual é composto em 80% por unidades de alto padrão, o que é resultado do investimento em projetos de luxo e da eficiência nas vendas de unidades de estoque pronto. Em 2024, a venda de unidades de estoque pronto somou R\$ 366 milhões, um aumento de 269% em comparação aos R\$ 99 milhões registrados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

Estoque (R\$ Milhões)



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.

Venda de Estoque Pronto (R\$ Milhões)



DESEMPENHO FINANCEIRO

+63%

Receita Operacional Líquida (4T24/4T23)

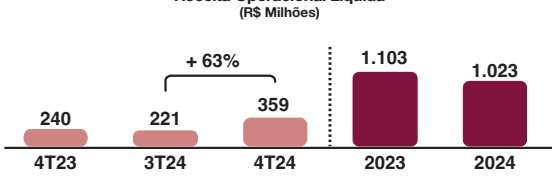
R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Rec. Operacional Líquida	359.596	220.697	62,9%	240.384	49,6%	1.012.352	1.103.352	-8,3%
Lucro Bruto	(19.605)	(37.909)	48,3%	(79.443)	75,3%	(54.327)	(46.454)	-16,9%
(-) Custos Financeiros	(61.652)	(57.236)	7,7%	(53.815)	14,6%	(206.374)	(192.187)	7,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido	1.731	(66.870)	-102,6%	18.365	-90,6%	(40.577)	(195.310)	79,2%
Resultado Ajustado								
Receita Operacional Líquida¹	252.286	214.423	17,66%	180.752	39,58%	898.748	1.023.162	-12,2%
Lucro Bruto	85.232	5.773	459,4%	(49.638)	165,06%	44.217	7.149	518,50%
(-) Custos Financeiros	-47.809	(33.567)	42,04%	(37.290)	30,06%	(169.715)	(171.162)	-0,85%
Lucro Bruto Ajustado	133.091	39.340	205,7%	(12.348)	1.186,5%	213.932	178.311	19,98%
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado¹	56.476	(23.187)	343,20%	48.170	17,50%	57.968	(141.660)	140,80%

¹) Desconsidera o efeito de venda de terreno

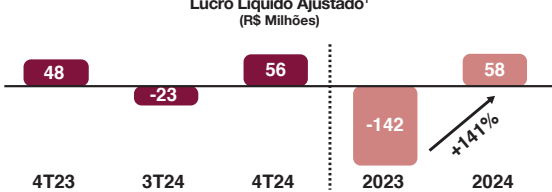
Em 2024, a receita operacional líquida se totalizou R\$ 1,012 bilhões. No 4T24, alcançamos R\$ 359 milhões em receita operacional líquida, um incremento de 63% no comparativo com o 3T24.

Dentre os fatores que contribuíram para a melhoria 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.

Receita Operacional Líquida (R\$ Milhões)



Lucro Líquido Ajustado¹ (R\$ Milhões)



EBITDA E MARGEM

+83% EBITDA AJUSTADO (4T24 X 3T24)

R\$ mil	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Rec. Operacional Líquida	359.596	220.697	62,9%	240.384	49,6%	1.012.352	1.103.532	-8,3%
Lucro Antes da Participação de Minoritários	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/ICSL	4.074	(9.978)	260,9%	8.206	338,6%	(36.008)	(45.973)	-21,7%
(+) Depreciação e Amortização	(3.591)	2.378	51,0%	703	410,8%	(13.979)	(21.609)	-35,3%
EBITDA	366.927	156.393	134,7%	272.006	-47,5%	916.927	747.066	22,7%
(+) Capitalização de Juros	44.838	57.235	-56,3%	53.815	-53,6%	169.715	192.187	-11,7%
(+) Desp. com Plano de Op. de Ações	(5)	-	-	(5)	2.4620,0%	(5)	(320)	286,3%
(+) Participação dos Minoritários	(146)	(156)	-6,4%	(113)	29,2%	(146)	(160)	-8,8%
(+) Despesas com Demandas Judiciais	19.603	14.499	-100,0%	13.278	-100,0%	39.179	66.009	-100,0%
EBITDA Ajustado	325.478	213.784	82,7%	338.981	15,2%	1.085.260	1.004.782	8%
EBITDA Ajustado Ex Terreno	166.293	37.982	337,8%	338.981	-50,9%	172.149	293.752	-41,4%
Margem EBITDA Ajustada (%)¹	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

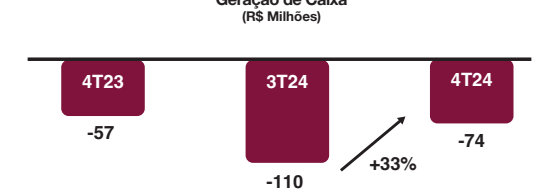
+33% 4T24

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%

¹) 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

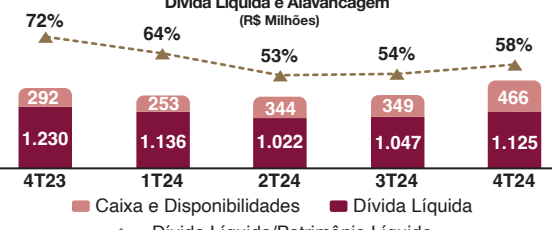
-14 p.p

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%
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.155.618	1.054.721	9,6%	1.446.737	-20,1%
Debêntures	6.617	15.190	-56,4%	16.598	-60,1%
CCB	298.580	252.191	18,4%	-	n/a
Outras Operações	80.681	73.327	10,0%	58.618	37,6%
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	385.877	340.708	13,3%	75.216	413,0%
Dívida Total (A)+(B) = (C)	1.541.495	1.395.429	10,5%	1.521.953	1,3%
Caixa e Disponibilidades¹ (D)	416.130	348.782	19,3%	292.348	42,3%
Dívida Líquida (C)-(D) = (E)	1.125.365	1.046.647	7,5%	1.229.605	-8,5%
Patrimônio Líquido + Minoritários (F)	1.951.996	1.950.261	0,1%	1.707.290	14,3%
(Dívida Líq.)/(PL) (E)/(F) = (G)	57,7%	53,7%	4,0 p.p.	72,0%	-14,4 p.p.
Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A) / (C)	75,0%	75,8%	-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.

Dívida Líquida e Alavancagem (R\$ Milhões)

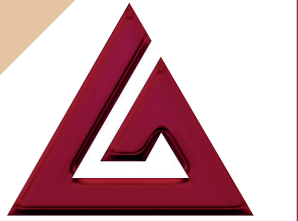


CRONOGRAMA DA DÍVIDA

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

MERCADO DE CAPITAIS

A Companhia adota e continuará a adotar os mais



→ continuação

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

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	-	368	8.951	12.323	Empréstimos e financiamentos	10	423.019	379.165	849.150	596.210
Títulos e valores mobiliários	4.2	17.616	63.240	237.908	198.919	Debêntures	11	345.470	312.321	440.361	389.454
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	462.364	469.032	812.755	712.035	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	14	30.015	25.896	181.101	190.017
Imóveis a comercializar	6	85.396	136.697	1.461.901	1.737.196	Fornecedores de materiais e serviços	14	14.912	9.557	88.289	48.695
Partes relacionadas	18.1	30.524	35.162	41.739	28.773	Postos e contribuições a pagar	13	39.837	31.439	121.430	72.877
Instrumentos financeiros	17.1.b	324.359	157.160	324.359	318.707	Salários, encargos sociais e participações	13	1.015	5.163	6.488	7.977
Despesas pagas antecipadamente	14.9	2.200	16.525	4.852		Provisão para demandas judiciais e compromissos	13	74.946	90.871	85.418	100.828
Ativo não circulante destinado à venda	3.709	3.709	7.166	7.052		Partes relacionadas	18.1	386.809	688.590	39.107	10.162
Ativos de operação descontinuada	1.1	-	-	-	242.746	Outras obrigações	12	261.340	207.805	313.283	433.620
Demaís ativos	7	159.520	108.816	285.444	242.405	Passivos de operação descontinuada	1.1	-	-	-	180.554
Total do ativo circulante		1.083.637	976.384	3.196.748	3.505.008	Total do passivo circulante		1.577.163	1.750.807	2.124.607	2.030.395
Não circulante						Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4.2	62.707	-	169.271	81.106	Empréstimos e financiamentos	10	211.495	68.223	549.605	754.169
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	43.677	47.048	258.228	86.557	Debêntures	11	5.053	15.869	44.502	93.712
Imóveis a comercializar	6	132.870	168.656	368.756	662.898	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	14	14.200	14.200	181.639	101.215
Partes relacionadas	18.1	55.109	55.109	126.593	56.596	Imposto renda e contribuição social diferido	16	81.927	41.161	132.309	116.471
Instrumentos financeiros	17	-	-	156.869	-	Provisão para demandas judiciais e compromissos	13	11.447	135.934	131.446	135.935
Demaís ativos	7	143.855	72.165	172.589	78.324	Outras obrigações	12	27.898	13.756	186.263	187.178
Investimentos em participações societárias	8.1	2.466.007	2.416.706	309.513	362.337	Total do passivo não circulante		471.820	289.143	1.225.764	1.388.680
Propriedades para Investimentos	8.2	6.638	-	499.552	85.391	Patrimônio líquido	15.1	1.701.599	1.416.172	1.701.599	1.416.172
Imobilizado	9	4.406	7.335	21.944	20.371	Capital social	15.1	327.832	(2.632)	327.832	(2.632)
Intangível	9	1.264	2.879	22.304	187.777	Reserva de capital	15.1	(2.632)	327.830	327.835	327.830
Total do ativo não circulante		2.916.533	2.769.898	1.948.750	1.621.357	Prejuízos acumulados	15.1	(35.038)	(35.038)	(35.038)	(35.038)
Total do ativo		4.000.170	3.746.282	5.302.367	5.126.365	Resultado do exercício	15.1	(40.577)	-	(40.577)	-
						Participação de acionistas não controladores	15.1	1.951.187	1.706.332	1.951.187	1.706.332
						Total do patrimônio líquido	15.1	1.951.187	1.706.332	1.951.996	1.707.290
						Total do passivo e patrimônio líquido		4.000.170	3.746.282	5.302.367	5.126.365

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

Notas	Atribuído aos Acionistas da Controladora						Total consolidado
	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital e outorga de ações	Reservas de lucros	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.252.959	(2.632)	327.509	160.272	34.000	-	1.772.109
Aumento de capital	163.213	-	-	-	(34.000)	-	129.213
Adiantamento para aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
Programa de opção de ações	-	-	321	-	-	-	321
Prejuízo do exercício antes dos Impostos	-	-	-	-	-	(195.310)	(195.310)
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	(160.272)	-	-	(160.272)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.416.172	(2.632)	327.830	-	-	(35.038)	1.706.332
Aumento de capital	285.427	-	-	-	-	-	285.427
Programa de opção de ações	-	-	5	-	-	-	5
Prejuízo do exercício antes dos Impostos	-	-	-	-	-	(40.577)	(40.577)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.701.599	(2.632)	327.835	-	-	(75.615)	1.951.187

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Fluxos de Caixa (método direto) - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

Atividades operacionais	Controladora		Consolidado		Outras obrigações
	2024	2023	2024	2023	
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	280	(191.215)	(4.716)	(147.351)	Operações com partes relacionadas
Depreciação e amortização	6.321	11.331	13.979	21.609	Impostos pagos
Despesas com plano de opções de ações (Nota 15.3)	5	320	5	320	Gerção (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	74.878	129.458	288.997	376.979	Gerção de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais descontinuadas
Provisão para garantia (Nota 12)	124,5	(5.094)	(124)	(5.779)	Atividades de investimento
Provisão para demandas judiciais e compromissos (Nota 13)	37.060	52.458	39.179	66.010	Aquisição de ativo imobilizado e intangível
Atualização de instrumentos financeiros ativos (Nota 21)	(167.200)	-	(167.200)	-	Aplicação em títulos e valores mobiliários
Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos (Nota 5)	19.743	(13.084)	6.280	(24.718)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Adiantamento para futuras negociações	(961)	(1.769)	(12.814)	29.229	Resgate de títulos e valores mobiliários
Imóveis e terrenos destinados à venda (Nota 6)	(717)	-	2.865	-	Resgate de títulos e valores mobiliários
Provisão para multa sobre atraso de obras (Nota 12)	94.587	118.831	14.453	(18.322)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8)	-	-	-	(86.445)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Atualização de créditos a receber em participação de capital	(2.448)	-	(85.074)	-	Resgate de títulos e valores mobiliários
Propriedades para investimento avaliado a valor justo (Nota 8.2)	-	(4.515)	-	(4.515)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Capitalização de valores à receber em controladas (Nota 8)	(139.254)	-	(139.254)	-	Resgate de títulos e valores mobiliários
Venda de Participação em SPEs Controladas	-	-	(25.472)	-	Resgate de títulos e valores mobiliários
Atualização Fundo FIP Savana (Nota 21)	-	(134.198)	-	(134.198)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Atualização Sentença Arbitral e Valor Inicial	(139.777)	(43.389)	(139.777)	(43.389)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Créditos a receber atrelados ao Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Valores Mobiliários	(9.702)	(143.761)	(146.602)	(26.536)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	88.049	74.066	475.597	509.993	Resgate de títulos e valores mobiliários
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	223.500	55.664	162.925	(203.373)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Demaís ativos	(62)	1.839	713	1.100	Resgate de títulos e valores mobiliários
Despesas pagas antecipadamente	4.120	(26.350)	(46.348)	(291.407)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	8.198	(6.132)	48.511	(369)	Resgate de títulos e valores mobiliários
Impostos e contribuições	5.860	(650)	46.929	35.422	Resgate de títulos e valores mobiliários
Fornecedores de materiais e serviços	(4.149)	4.994	(4.472)	242	Resgate de títulos e valores mobiliários
Salários, encargos sociais e participações	-	-	-	-	Resgate de títulos e valores mobiliários

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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 dos custos contábeis, operacionais 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 Chamí:** 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 Chamí ao comprador Altamura Fundo de Investimento em Participações pelo *entirety value* de R\$280 milhões. Em 15 de abril de 2024, por iniciativa do comprador, a Companhia celebrou o "distrato do contrato de compra e venda de quotas" como Altamura Fundo de Investimento em Participações em relação à negociação da SPE controladora do Hotel Chamí. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou os saldos da SPE controladora do Hotel Chamí 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 empresas Lâmpada Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Atlix Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo *entirety 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 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 Valores Mobiliários (CVM). **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 que afetam os resultados das demonstrações financeiras. As 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 provisões para redução do 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 da balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir: **a) Perda por redução do valor recuperável de ativos não financeiros:** Uma perda por redução do 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 do 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 êxito 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 provisões 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, encargos 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. **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 o registro 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/SN/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 concluídas 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 reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i) identificação do contrato;** **(ii) identificação das obrigações de desempenho;** **(iii) determinação do custo e reconhecimento no resultado;** **(iv) reconhecimento dos registros somente em contas patrimoniais;** **(v) 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 possui substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. **(i) Auração 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 a 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 adiantamento 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. **(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 custo da obra é dos condôminos e a construtora contratada recebe uma taxa de administração pela execução da construção. Os condôminos, através de um comitê 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 o 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 gere 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



Gafisa S.A.

Companhia Aberta | CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07



→ continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2024 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. **Terranos 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). 2.2.10. **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 água 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 água ("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 faturado, 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 possibilitem 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 do 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. 2.2.14. **Outros benefícios a empregados:** Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, bônus, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os ótimos 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, estruturadas 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 ônus 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, 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 adquiridos (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. 2.2.22. **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 antídiluição. 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 aloca-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 são respectivamente 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 IFRS Accounting Standards abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2024. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

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

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 21 CPC 02(R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
IFRS 18 CPC 26(R1) (a)	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
OCPC 10	Créditos de Carbono (CO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIQ)	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
Caixa e bancos (a)	268	8.951
Total caixa e equivalentes de caixa (Nota 17.1.d, 17.1.i.a e 17.1.ii)	368	8.951

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

4.2 Títulos e valores mobiliários:	Controladora	Consolidado
	2024	2023
Fundos de renda fixa (a)	54.961	50
Fundo de investimento em participações (FIP) (a)	8.847	3.585
Certificado de depósitos bancários (b)	160	1.327
Aplicações financeiras restritas (c)	8.769	4.534
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	17.616	63.240
Fundos de investimentos em participações (FIP) (a)	62.707	62.707
Fundo de investimento não circulante (d)	—	106.564
Subtotal títulos e valores mobiliários circunscrito	62.707	169.271
Total títulos e valores mobiliários (Nota 17.1.d, 17.1.i.a e 17.1.ii)	80.323	83.240

(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 valor presente, 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 aquisição 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\$436 em 2023) (Nota 21).

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora	Consolidado
	2024	2023
Clientes de incorporação e venda de imóveis	284.619	285.892
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(2.526)	(2.662)
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(35.966)	(16.087)
(-) Ajuste a valor presente (a)	—	(16.475)
Clientes de serviços e construção e outros (b)	259.914	248.937
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 17.1.d e 17.1.i.a)	506.041	516.080
Circulante	462.364	469.032
Não circulante	43.677	47.048

(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 à 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:

6. Investimentos

8.1 Investimentos em participações societárias: (i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto:

Participação no capital social %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital	Lucro (prejuízo) do exercício	Controladora				Consolidado			
					Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial	
					2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
100%	100%	1.310.427	473.348	837.079	659.341	89.520	109.771	837.079	659.341	89.520	109.771	
100%	100%	269.553	56	269.497	269.529	(32)	297	269.497	269.529	(32)	297	
100%	100%	926.874	822.745	104.129	192.712	(88.583)	(73.552)	123.851	192.739	(68.861)	(73.524)	
100%	100%	275.540	205.886	69.654	63.173	6.481	(2.588)	69.654	63.173	6.481	(2.588)	
100%	100%	87.851	20.758	67.093	67.099	4.21	2.155	67.093	67.099	4.21	2.155	
100%	100%	73.977	14.216	59.761	68.465	(8.704)	6.557	59.761	68.465	(8.704)	6.557	
100%	100%	53.805	1	53.805	53.805	—	—	53.805	53.805	—	—	
100%	100%	53.066	3.903	49.163	62.856	(5.277)	(6.774)	49.163	62.856	(5.277)	(6.774)	
100%	100%	48.683	2.778	45.904	47.627	(1.723)	(835)	45.904	47.627	(1.723)	(835)	
100%	100%	44.769	724	44.045	44.045	(1)	(1)	44.045	44.045	(1)	(1)	
100%	100%	132.252	91.629	40.623	53.058	(12.435)	(2.562)	40.623	53.058	(12.435)	(2.562)	
100%	100%	93.609	58.808	34.802	37.301	(2.499)	(4.622)	34.802	37.301	(2.499)	(4.622)	
100%	100%	40.139	9.515	30.624	30.487	4	(4)	30.624	30.487	4	(4)	
100%	100%	170.514	144.714	25.800	40.078	(14.277)	(2.688)	25.800	40.078	(14.277)	(2.688)	
100%	100%	25.851	261	25.589	25.649	(60)	—	25.589	25.649	(60)	—	
100%	100%	53.519	29.984	23.534	23.658	(124)	(83)	23.534	23.658	(124)	(83)	
100%	100%	20.825	990	19.835	19.832	4	(122)	19.835	19.832	4	(122)	
100%	100%	143.060	124.231	18.829	24.946	(6.117)	(2.461)	18.829	24.946	(6.117)	(2.461)	
100%	100%	39.833	21.753	18.081	18.195	(115)	(3.672)	18.081	18.195	(115)	(3.672)	
100%	100%	404.510	387.222	17.288	16.193	1.095	(46.484)	17.288	16.193	1.095	(46.484)	
100%	100%	17.984	1.787	16.197	16.198	(1)	7	16.197	16.198	(1)	7	
100%	100%	40.225	25.298	14.927	13.536	48	(10)	14.927	13.536	48	(10)	
100%	100%	13.807	1.430	12.377	—	(315)	—	12.377	—	(315)	—	
100%	100%	10.951	11.699	25.407	(13.708)	(7.826)	11.699	25.407	(13.708)	(7.826)	11.699	
100%	100%	17.357	5.793	11.564	12.081	(517)	(1.484)	11.564	12.081	(517)	(1.484)	
100%	100%	12.888	1.891	10.996	8.523	(372)	(73)	10.996	8.523	(372)	(73)	
100%	100%	11.905	3.533	8.372	8.454	(81)	(93)	8.372	8.454	(81)	(93)	
100%	100%	9.996	2.452	7.544	7.782	296	452	7.544	7.782	296	452	
100%	100%	7.885	471	7.414	7.414	—	—	7.414	7.414	—	—	
100%	100%	72.913	66.485	6.428	8.578	(2.149)	(6.092)	6.428	8.578	(2.149)	(6.092)	
100%	100%	6.954	1.035	5.919	5.966	(47)	—	5.919	5.966	(47)	—	
100%	100%	7.385	2.061	5.325	7.319	(1.995)	38	5.325	7.319	(1.995)	38	
100%	100%	33.304	28.165	5.139	4.943	196	3.537	5.139	4.943	196	3.537	
100%	100%	3.788	5	3.783	3.783	—	—	3.783	3.783	—	—	
100%	100%	3.821	355	3.466	—	—	—	3.466	—			



Gafisa S.A.

Companhia Aberta | CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07

→ continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2024 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do CCP01. (b) Valor do ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Desenvolvimento 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 do 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 Peró 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" (Nota 12). (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. (h) Informações de investidas significativas:

	Controladas em Conjunto		Coligadas	
	2024	2023	2024	2023
Caixas e Equivalente de Caixa	165.214	(25.589)	8.511	12.989
Ativo Circulante	3.164.929	5.223.739	116.880	123.862
Ativo Não Circulante	1.560.884	1.477.118	135.896	138.317
Passivo Circulante	2.093.147	3.790.193	19.926	20.255
Passivo Não Circulante	586.299	876.231	6.900	6.999
Receita Líquida	908.710	695.482	3.789	4.390
Custos operacionais	(855.331)	(661.906)	(115)	(2.477)
Depreciação e Amortização	(2.650)	(3.664)	-	-
Resultado Financeiro	(90.853)	(39.582)	487	414
Resultado de IR e Contribuição Social	6.378	(35.189)	(141)	(3.426)
Resultado Operação Continuada	(42.918)	(75.515)	(1.950)	9.703
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	2.466.007	2.416.706	(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 à 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. **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 têm relação com a 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	
	2024	2023	2024	2023
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	-	-	-	-
Unidades 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	-
Terranos	-	-	396.912	-

(b) Refer-se à unidade comercial em São Paulo com o propósito de auferir receita de aluguel. (c) 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 à luz do CPC 28 - Propriedade para investimentos, alterou sua política contábil em relação ao terreno Costa do Peró, 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 à propriedade para investimentos, adicionando-se o valor justo calculado por especialista externo independente no montante de R\$77.610.

9. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Em 1º de janeiro de 2023	6.433	190.240	6.433	190.240
Adições	5.363	8.120	5.363	8.120
Amortização	(1.729)	(1.362)	(1.729)	(1.362)
Baixa	(7.188)	(9.221)	(7.188)	(9.221)
Em 31 de dezembro de 2023	2.879	187.777	2.879	187.777
Adições	2.076	2.116	2.076	2.116
Amortização	(1.039)	(1.100)	(1.039)	(1.100)
Baixa	(2.652)	(5.218)	(2.652)	(5.218)
Transferência (Nota 8.2)	-	(161.271)	-	(161.271)
Em 31 de dezembro de 2024 (a)	1.264	22.304	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	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2024	2023	2024	2023
			final	inicial	final	inicial
Sistema Financeiro de Habitação - SFH/SFI (i)	Dezembro	TR + 7% a CDI + 2,38% a CDI + 6,5% a INCC	266.930	275.060	283.956	289.682
Cédula de Crédito Bancário - CCB e Certificado de Recebíveis Imobiliários	Setembro	+ 7,85% a 13% CDI + 6,5% a 19,56% INCC	233.626	73.380	796.360	840.880
Nota Comercial (ii)	Agosto	+ 10% a 10,5%	63.381	49.325	237.758	161.199
Outras operações	2029	-	70.577	49.623	80.681	58.618
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 17.1.d, 17.1.i.e e 17.1.ii)			634.514	447.388	1.398.755	1.350.379

(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 circulares e não circulares têm os seguintes vencimentos:

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

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

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

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas. Em 31 de dezembro de 2024, a companhia está adimplente com índices dos covenants. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

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

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

(2) Disponibilidades refere-se à caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia de 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 27.1)	(2.766)	(6.214)	(164.619)	(187.449)
Subtotal (Nota 21)	37.706	88.495	61.806	96.802

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
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 referentes à venda de ativos	-	-	(87.330)	-
Encargos apropriados ao resultado (Nota 20)	(27.159)	(29.408)	(169.715)	(192.187)
Saldo final	41.681	66.074	180.072	272.498

11. Debêntures

	Remuneração		Vencimento	
	anual	final	2024	2023
Programa/Emissão				
Décima Sétima emissão (a)	100% CDI	dezembro-24	342.102	311.591
Décima Oitava emissão (i)	CDI + 4,5%	novembro-27	8.421	16.598
Debênture 365' e 391' (iii)	CDI + 6,5%	março-25	-	19.287
Debênture 440' (iv)	IPCA + 6,5%	agosto-31	-	80
Debênture 399' (iii)	IPCA + 6,5%	agosto-31	-	44.976
Debêntures simples (v)	IPCA + 10,5%	maio-31	350.523	328.190
Circulante			345.470	312.321
Não circulante			5.053	15.869

(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 quirográfrica no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento das 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 incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI. Em 12 de fevereiro de 2025, a Companhia divulgou um comunicado ao mercado informando a revogação da 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	4.046	21.417
(v)	23.053	3.592	26.645
	108.040	18.612	126.652

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

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

As parcelas circulares e não circulares têm os seguintes vencimentos:

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

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:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	-	-	-	-
Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescido da parcela a apropriar e não demonstrada no Balanço Patrimonial.	-	-	-	-

12. Outras Obrigações

Aquisição de participações (a)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento para futuras negociações	-	-	11.692	80.661
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 PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	13.705	13.947	26.615	26.739
Provisão para passivo a descoberto (Nota 8 (e))	26.322	12.025	43.521	19.859
Fornecedores de longo prazo (Nota 17.1)	163.019	120.004	34.493	22.624
Outros passivos (e)	649	144	10.470	1.473
Outros passivos (e)	35.544	30.563	45.464	6.993
Total outras obrigações	289.038	221.561	499.546	620.798
Circulante	261.340	207.805	313.283	433.620
Não Circulante	27.698	13.756	186.263	187.178

(a) Rubrica referente a valores de unidades negociadas para a aquisição da Bait Inc. (b) Valores referentes a obrigações com investidores relacionados a aquisições de terrenos selecionados via



→ continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2024 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Controladora				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	423.019	211.495	-	-	634.514
Debêntures (Nota 11)	345.470	5.053	-	-	350.523
Fornecedores	14.912	649	-	-	15.561
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	30.015	14.200	-	-	44.215
	813.416	231.397	-	-	1.044.813

	Controlado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	849.150	549.605	-	-	1.398.755
Debêntures (Nota 11)	440.361	44.502	-	-	484.863
Fornecedores	88.269	10.470	-	-	98.739
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	181.101	181.639	-	-	362.740
	1.559.881	786.216	-	-	2.345.097

	Controlado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	849.150	549.605	-	-	1.398.755
Debêntures (Nota 11)	440.361	44.502	-	-	484.863
Fornecedores	88.269	10.470	-	-	98.739
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	181.101	181.639	-	-	362.740
	1.559.881	786.216	-	-	2.345.097

(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:

	Controladora			Controlado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Em 31 de dezembro de 2024						
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)	-	-	-	407.179	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 17)	-	-	-	324.359	-	-
	-	-	-	842.299	-	-

	Controladora			Controlado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Em 31 de dezembro de 2023						
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)	-	-	-	280.025	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 17)	-	-	-	157.160	-	-
	-	368	-	552.055	-	-

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. (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:

	Controladora				Classificação
	2024	2023	2024	2023	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	-	-	368	368	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	80.323	80.323	63.240	63.240	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	506.041	506.041	516.060	516.060	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 11)	324.359	324.359	157.160	157.160	(**)
Mútuo a receber (Nota 18.1)	55.109	55.109	55.109	55.109	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	634.514	419.438	447.388	390.300	(**)
Debêntures (Nota 11)	350.523	317.417	328.190	293.470	(**)
Fornecedores (Nota 12)	15.561	15.561	9.701	9.701	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	44.215	44.215	40.906	40.906	(**)
Mútuo a pagar (Nota 18.1)	4.985	4.985	4.985	4.985	(**)

	Controladora				Classificação
	2024	2023	2024	2023	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	8.951	8.951	12.323	12.323	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	407.179	407.179	280.025	280.025	(*)
Crédito a receber participação de capital (Nota 5)	156.869	156.869	161.547	161.547	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	1.070.983	1.070.983	798.592	798.592	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 11)	324.359	324.359	157.160	157.160	(**)
Mútuo a receber (Nota 18.1)	126.593	126.593	56.596	56.596	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	1.398.755	1.022.430	1.350.379	1.158.918	(**)
Debêntures (Nota 11)	484.863	361.488	483.166	399.835	(**)
Fornecedores (Nota 12)	98.739	98.739	50.168	50.168	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	362.740	362.740	291.231	291.231	(**)
Mútuo a pagar (Nota 18.1)	4.986	4.986	291.232	291.232	(**)

(*) 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 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):

	Controladora				Classificação
	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 em 31 de dezembro de 2024. Além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros: a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI); b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA); c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 11,04% TR a 0,82% INCC a 5,48% IPCA a 4,42% IGP-M a 4,51% e o valor de fechamento da ação negociada em R\$1,18. Os cenários considerados foram: *Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação*. A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2024. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

	Risco	Consolidado					
		I		II		III	
		Alta	Alta	Alta	Queda	Queda	Queda
Operações		50%	25%	10%	50%	25%	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	-	(2)	(1)	-
Efeito líquido da variação do IPCA		2	1	-	(2)	(1)	-
Contas a receber	Alta/queda do INCC	-	-	-	-	-	-
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)	(12.249)	(4.900)
Efeito líquido da flutuação do valor da ação		24.498	12.249	4.900	(24.498)	(12.249)	(4.900)

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.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Conta-correntes				
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 18.1.a)	55.109	55.109	126.593	56.596
Dividendos a receber	11.915	11.748	-	-
	85.653	90.271	168.332	85.369
Circulante	30.524	35.162	41.739	28.773
Não circulante	55.109	55.109	126.593	56.596
Passivo				
Conta corrente (a):				
Controladas	(381.701)	(681.726)	-	-
Controladas em conjunto	(110)	(1.878)	(109)	(5.176)
Coligadas	(13)	(1)	(34.012)	-
Mútuo a pagar (d) (Nota 18.1.a)	(4.985)	(4.985)	(4.986)	(4.986)
Circulante	(386.809)	(688.590)	(39.107)	(10.162)
Não circulante	-	-	-	-

(a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gestão 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 demandam administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compenham 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 a 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:

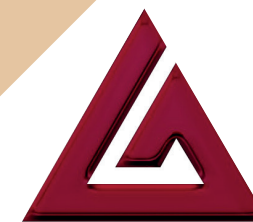
	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	2024	2023	2024	2023		
Laguans - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	6.630	6.630	6.630	6.630	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	409	409	409	409	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mail- SPE	-	-	-	-	-	-
Yogo Part. Emp.	37.948	37.948	37.947	37.947	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta (a)	10.122	10.122	81.607	11.610	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	55.109	55.109	126.593	56.596		
Dubal Residencial	1.122	1.122	1.400	1.400	Construção	6% a.a.
Parque Arvores	1.398	1.398	2.467	2.467	Construção	6% a.a.
Parque Águas	2.465	2.465	1.119	1.119	Construção	6% a.a.
Total a pagar	4.985	4.985	4.986	4.986		

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a assunção de dívida por uma controlada da Companhia de entidade vinculada a um dos fundos de investimentos da Companhia. *Operações comerciais*: No exercício findo em 31 de Dezembro de 2024, o montante de comercialização de unidades vendidas à Administração atual é de R\$ 3.816 (R\$6.435 em 2023), o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$ 7.862 (R\$6.902 em 2



Gafisa S.A.

Companhia Aberta | CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07



★ continuação

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 ressaltada 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 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:** 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. **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:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: • Avaliação do ambiente de controle interno, no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; • Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; • Inspeção física dos empreendimentos, em base amostral, bem como a comparação de informações contábeis e gerenciais da obra; • Obtenção dos orçamentos analíticos, em base amostral, e declaração formal da Administração sobre a revisão do saldo a gastar; • Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos; • Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas. Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Outros assuntos: Demonstrações do Valor Adicionado (DVA):** As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros financeiros, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Valores correspondentes:** A auditoria das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram conduzidas sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem modificação, datado em 26 de março de 2024. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das**

demonstrações financeiras individuais e consolidadas: Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas; • Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2025



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

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

www.gafisa.com.br

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 Pub: 28/03/2025
A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2025/03/28/gafisa1581632728032025.pdf>
Hash: 1743168960678425c169d24998a0152839c9788bc5